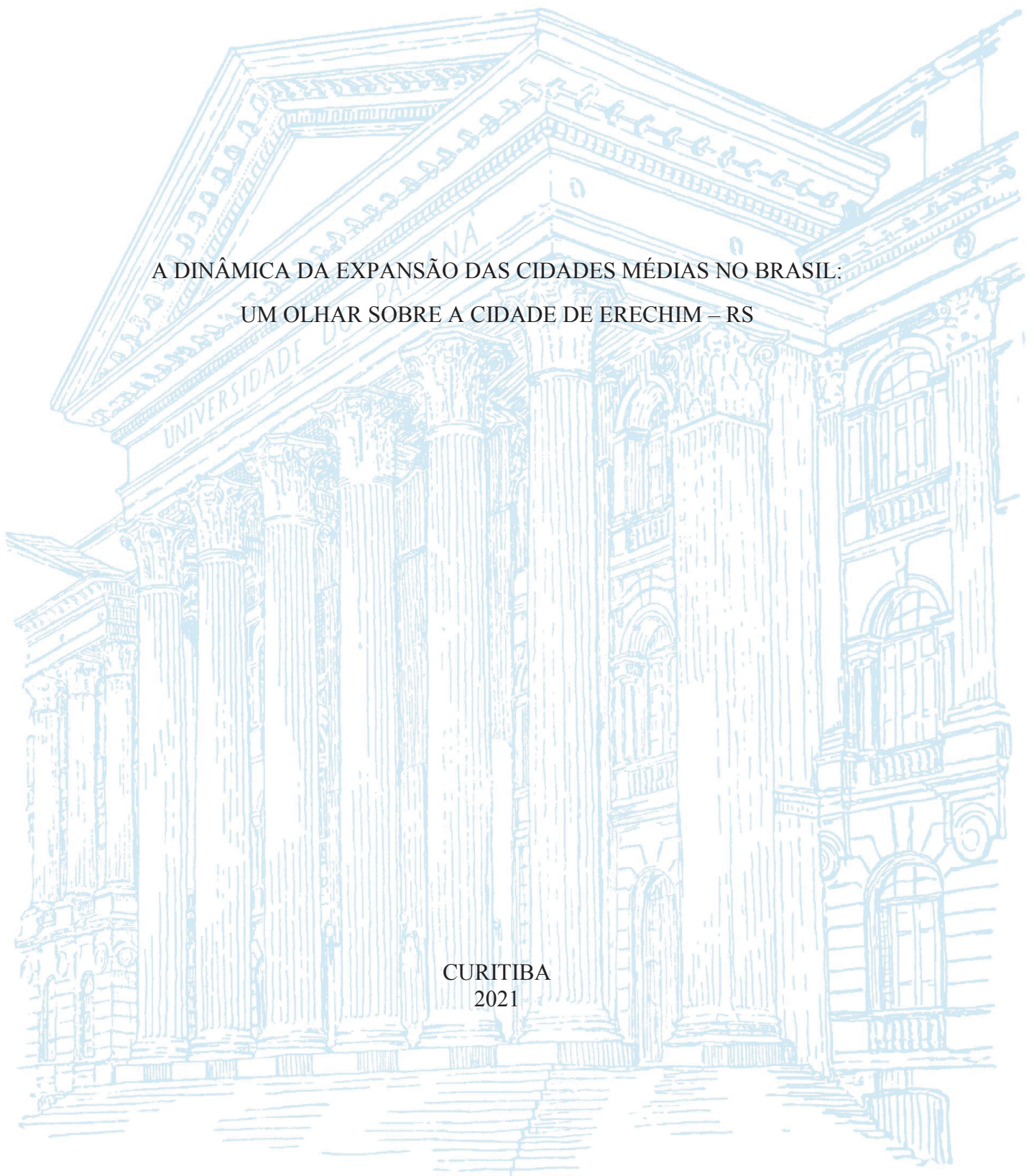


UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

CHAE LIN DALL' AGNOL FIORENTIN

A DINÂMICA DA EXPANSÃO DAS CIDADES MÉDIAS NO BRASIL:
UM OLHAR SOBRE A CIDADE DE ERECHIM – RS

CURITIBA
2021



CHAE LIN DALL'AGNOL FIORENTIN

A DINÂMICA DA EXPANSÃO DAS CIDADES MÉDIAS NO BRASIL:
UM OLHAR SOBRE A CIDADE DE ERECHIM – RS

Dissertação apresentada ao curso de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Leticia Nerone Gadens
Coorientadora: Prof.^a Dr.^a Gislene de Fátima Pereira

CURITIBA
2021

Catálogo na Fonte: Sistema de Bibliotecas, UFPR
Biblioteca de Ciência e Tecnologia

F518d Fiorentin, Chaelin Dall'Agnol
A dinâmica da expansão das cidades médias no Brasil [recurso eletrônico] : um olhar sobre a cidade de Erechim - RS / Chaelin Dall'Agnol Fiorentin. – Curitiba, 2021.

Dissertação - Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, 2021.

Orientadora: Letícia Nerone Gadens.
Coorientadora: Gislene de Fátima Pereira.

1. Crescimento urbano. 2. Urbanização. 3. Direito urbanístico. 4. Morfologia. I. Universidade Federal do Paraná. II. Gadens, Letícia Nerone. III. Pereira, Gislene de Fátima. IV. Título.

CDD: 307.76

Bibliotecária: Vanusa Maciel CRB- 9/1928

TERMO DE APROVAÇÃO

Os membros da Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em PLANEJAMENTO URBANO da Universidade Federal do Paraná foram convocados para realizar a arguição da dissertação de Mestrado de **CHAE LIN DALL'AGNOL FIORENTIN** intitulada: **A Dinâmica da Expansão das Cidades Médias no Brasil: Um olhar sobre a cidade de Erechim - RS**, sob orientação da Profa. Dra. LETÍCIA NERONE GADENS, que após terem inquirido a aluna e realizada a avaliação do trabalho, são de parecer pela sua APROVAÇÃO no rito de defesa.

A outorga do título de mestre está sujeita à homologação pelo colegiado, ao atendimento de todas as indicações e correções solicitadas pela banca e ao pleno atendimento das demandas regimentais do Programa de Pós-Graduação.

CURITIBA, 21 de Junho de 2021.

Assinatura Eletrônica
01/07/2021 21:32:30.0
LETÍCIA NERONE GADENS
Presidente da Banca Examinadora

Assinatura Eletrônica
23/07/2021 10:29:22.0
DANILO VOLOCHKO
Presidente da Banca Examinadora Avaliador Externo (UNIVERSIDADE
FEDERAL DO PARANÁ)

Assinatura Eletrônica
23/07/2021 18:03:05.0
JUÇARA SPINELLI
Presidente da Banca Examinadora Avaliador Externo (UNIVERSIDADE
FEDERAL DO PARANÁ) Avaliador Externo (UNIVERSIDADE FEDERAL
DA FRONTEIRA SUL)

Assinatura Eletrônica
02/07/2021 11:57:17.0
OLGA LÚCIA CASTREGHINI DE FREITAS FIRKOWSKI
Presidente da Banca Examinadora Avaliador Externo (UNIVERSIDADE
FEDERAL DO PARANÁ) Avaliador Externo (UNIVERSIDADE FEDERAL
DA FRONTEIRA SUL) Avaliador Interno (UNIVERSIDADE FEDERAL DO
PARANÁ)

AGRADECIMENTOS

Ninguém chega a lugar algum sozinho. Ainda que se passe maior parte do tempo trilhando um caminho só, em algum ponto é preciso um suporte, uma ideia, um questionamento, uma fala esperançosa, uma repreensão, um exemplo do que fazer e do que não fazer também.

O mestrado para mim, foi um sonho desde a graduação, mas ficou, por diversos motivos, guardado na caixinha das coisas para se fazer depois e esse depois chegou. Chegou no momento em que nosso país vive a oscilação política, pouco investimento em educação, principalmente na rede pública e por isso vejo como um privilégio a realização da pós – graduação em uma universidade federal. Maior privilégio, foi a sorte de encontrar com as pessoas certas. Por isso, começo agradecendo pela oportunidade de construção do conhecimento junto às mentes brilhantes de cada professor do PPU -UFPR. Em especial, minha orientadora Prof.^a Dr.^a Leticia Nerone Gadens e coorientadora Prof.^a Dr.^a Gislene de Fátima Pereira, obrigada por todo o suporte, carinho e dedicação comigo e minha pesquisa.

Aos amigos que acompanharam esse processo, obrigada pelo incentivo e apoio das mais diversas maneiras. Aos meus pais, Carlos e Clarice e, minha irmã Raísa, obrigada pelo apoio e por serem suporte em qualquer tempo que eu precisar.

Por fim agradeço aos colegas e meus ex-alunos da Universidade Federal da Fronteira Sul-UFFS campus Erechim-RS, pela oportunidade de viver a universidade de outra perspectiva e despertar em mim a vontade de seguir com o sonho do mestrado.

RESUMO

Na última década, os dados do IBGE mostraram as cidades médias em ritmo de crescimento maior se comparadas às metrópoles. Esse crescimento é reflexo do desenvolvimento econômico, com a presença de menores custos de produção, preço de terra mais competitivo, disponibilidade de mão-de-obra e maior qualidade de vida em detrimento das metrópoles. Por esses fatores, as cidades médias acabaram se tornando polos atrativos de investimento e de processos migratórios. Nesse sentido, o desenvolvimento econômico impactou também no crescimento urbano dessas cidades, levando-as a consideráveis expansões dos seus limites urbanos. Nessa dinâmica da expansão, observou-se que nem sempre ela é justificada pela demanda por solo urbano ou acompanhada de investimentos na adequação da infraestrutura e das legislações urbanísticas municipais. Diante desse cenário, se intensificam as desigualdades sociais e contradições já comuns na escala de grandes cidades. Nesse contexto, buscando entender essa dinâmica da expansão, está a questão central desta pesquisa que é compreender a lógica que configura a expansão das cidades médias sob a perspectiva dos principais aspectos que a estruturam e regulam. Em resposta, a metodologia da pesquisa abarcou o recorte empírico, sendo ele a cidade de Erechim –RS, que mostrou um expressivo número de novos loteamentos além de uma significativa expansão do perímetro urbano no período de 2009 a 2019. A análise da expansão da ocupação urbana na cidade se desdobrou em quatro aspectos: os condicionantes da expansão, a legislação urbanística, o preço da terra e a morfologia urbana. Os resultados obtidos apontaram como os agentes produtores do espaço se beneficiam da legislação urbanística nessa escala para alimentar seu sistema capitalista, ao passo em que foi possível identificar processos que são inerentes à cidade de Erechim podendo se reproduzir em outras cidades médias e lógicas da expansão que se assemelham às das metrópoles. A partir dos resultados, discutimos as relações entre os achados empíricos e a teoria na lógica da expansão de uma cidade média apontando questões que surgiram ao final da análise e podem conduzir estudos futuros na temática.

Palavras chave: expansão urbana; cidades médias; legislação urbanística; preço da terra; morfologia.

ABSTRACT

In the last decade, data from IBGE showed medium-sized cities at a higher rate of growth when compared to metropolises. This growth reflects the economic development, where there is a presence of lower production costs, more competitive land prices, availability of labor, and higher quality of life at the expense of metropolises. Due to these factors, medium-sized cities ended up becoming attractive centers for investment and migration processes. In this sense, economic development also impacted the urban growth of these cities, leading them to considerable expansions of their urban limits. In this dynamic, observed that the urban sprawl is not always justified by the demand for urban land or accompanied by investments in the adequacy of infrastructure and municipal legislation. In this scenario, social inequalities and contradictions that are already common on the scale of the large cities intensify. In this context, seeking to understand this expansion dynamics, the central issue of this research is to understand the logic that configures the expansion of medium-sized cities from the perspective of the main aspects that structure and regulate it. In response, the research methodology encompassed the empirical cut, which was the city of Erechim -RS, which showed a significant number of new subdivisions in addition to an expressive expansion of the urban perimeter in the period from 2009 to 2019. The analysis of the urban sprawl development in the city unfolded into four aspects: the constraints of expansion, urban legislation, land prices, and urban morphology. The results obtained showed how space-producing agents benefit from urban legislation on this scale to feed their capitalist system, while it was possible to identify processes that are inherent to the city of Erechim and could be reproduced in other to medium-sized cities and the logics of expansion that resemble those of metropolises. With the results, we discussed the relationships between empirical findings and theory on the logic of the urban sprawl of a medium-sized city, pointing out issues that arose at the end of the analysis and can lead to future studies on the subject.

Keywords: urban sprawl, medium-sized cities, urban law, land price, morphology.

LISTA DE SIGLAS

BNDE- Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico

COREDE NORTE- Conselho Regional de Desenvolvimento do Norte do Rio Grande do Sul

CPM -BIRD Programa Especial de Cidades de Porte Médio Banco Mundial

FAU/USP- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPTU- Imposto Predial e Territorial Urbano

ONU- Organização das Nações Unidas

PAC - Programa de aceleração ao crescimento

PLHIS III – Plano Local de Habitação de Interesse Social de Erechim/ Fase III

PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida

PND - Plano Nacional de Desenvolvimento

RECIME - Rede de pesquisadores sobre cidades médias.

REGIC - Estudo da Região de Influência das Cidades.

SIG – Sistema de Informação Geográfica

ZEIS- Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	OBJETIVOS	13
2.1	ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO	13
3	METODOLOGIA	14
4	CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS	17
4.1	O CONCEITO DE CIDADE MÉDIA.....	18
4.2	A IMPORTÂNCIA NA REDE URBANA.....	23
4.3	CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DE ERECHIM	34
5	DIMENSÕES DO ESTUDO DO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA ...	39
5.1	EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO URBANA.....	39
5.2	A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO DESENHO DA EXPANSÃO	43
5.3	INFLUÊNCIAS DA EXPANSÃO URBANA SOBRE O PREÇO DA TERRA	49
5.4	IMPACTOS DA EXPANSÃO NA MORFOLOGIA URBANA.....	56
6	A EXPANSÃO URBANA EM ERECHIM-RS	62
6.1	CONDICIONANTES DA EXPANSÃO URBANA.....	63
6.2	LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA VIGENTE ENTRE OS ANOS 2009-2019	73
6.3	VARIAÇÕES NO PREÇO DA TERRA COM A EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO URBANA	80
6.4	MORFOLOGIA DAS ÁREAS EXPANDIDAS ENTRE 2009-2019	88
7	DISCUTINDO A LÓGICA DA EXPANSÃO	96
8	CONSIDERAÇÕES FINAIS	101
	REFERÊNCIAS	103
	APÊNDICE 1 – DADOS DOS PARCELAMENTOS APROVADOS DE 2009 A 2019 EM ERECHIM-RS.....	109
	APÊNDICE 2 – LISTA DE LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS RELEVANTES PARA A PESQUISA	115
	APÊNDICE 3 - OFERTAS DE VENDA DE TERRENOS NÃO CONSTRUÍDOS NO PERÍMETRO URBANO DE ERECHIM-RS.....	118
	APÊNDICE 4 – PREÇO MÉDIO DO M² DAS OFERTAS DE VENDA DE TERRENOS NÃO CONSTRUÍDOS EM ERECHIM-RS.....	119
	APÊNDICE 5 – PROCESSAMENTO DE IMAGEM PELA DIFERENCIAÇÃO DE COBERTURA DO SOLO	120

1 INTRODUÇÃO

A urbanização brasileira atingiu o índice de 84,4%, segundo dados do último censo (IBGE, 2010). Neste cenário, as cidades consideradas de porte médio têm apresentado maior crescimento em comparação com as grandes cidades (BRASIL, 2017). Algumas dessas cidades são definidas também como cidades médias, no sentido de que, situadas entre a escala metropolitana e a escala das pequenas cidades, atuam como polos de inter-relação produtiva, econômica e de apoio a cidades de diferentes escalas (SPINELLI; SOARES, 2013). Além disso, são cidades que possuem capacidade de atrair e drenar investidores das cidades ao seu redor e apresentam potenciais próprios de geração de investimentos (BRANCO, 2006). Conforme apontado por Scherer e Amaral (2020), a relevância que estas cidades possuem na rede urbana se fortalece à medida que se distanciam dos grandes centros metropolitanos, gerando assim dinâmicas próprias.

Dentre os fatores que desencadearam o recente crescimento das cidades médias, Vieira (2011) destaca o desenvolvimento econômico e a reestruturação industrial no país, que provocaram impacto na divisão territorial do trabalho. Este dinamismo sócio - espacial, converteu esses territórios em polos de atração de migrações internas e inter-regionais (SOARES, 2006). Soares (2011) menciona ainda que a modernização da agricultura atua como importante fator, fortalecendo o crescimento urbano e promovendo a migração campo – cidade. Juntos, estes aspectos influenciam o surgimento e o desenvolvimento de novas atividades comerciais e de serviços nessa escala.

Entretanto, Vieira (2011) comenta que o desenvolvimento econômico e o consequente crescimento observado em cidades médias não foi acompanhado de investimentos em infraestrutura e políticas urbanas e tampouco da atualização da legislação responsável por regular a produção do espaço urbano. Dessa maneira, foram intensificadas nas cidades médias as desigualdades sociais, os conflitos e contradições comumente observados nas metrópoles. Nesse contexto, Santoro (2012) também avalia que o crescimento tem culminado em considerável expansão dos limites urbanos. Admitindo se tratar de um processo nem sempre indesejável, mas sim recorrente, a autora considera importante que seja compreendido e planejado, a fim de reduzir possíveis prejuízos sociais e ambientais e garantir a distribuição de forma mais justa dos ônus e benefícios da urbanização, evitando-se processos especulativos decorrentes da mudança de uso rural para urbano.

Diante do exposto, a pesquisa se desenvolve a partir da seguinte questão: **qual a lógica que configura a expansão nas cidades médias?** Assume-se neste contexto, a hipótese de que a dinâmica da expansão pode ser compreendida pela análise de determinadas causas e consequências, que correspondem aos aspectos que nela atuam como estruturadores e reguladores. Nesta investigação, compreendem-se como aspectos estruturadores os que atuam no sentido de dar forma à expansão, enquanto que os reguladores atuam na produção e uso do espaço. Dessa forma, para este trabalho, nos interessou observar quatro aspectos que se relacionam às causas e consequências do processo de expansão urbana: os condicionantes da expansão, a legislação urbanística, o preço da terra e a morfologia urbana. O debate relativo a cada um destes aspectos será apresentado no capítulo 2 deste trabalho.

Segundo os autores Sposito (2004), Oliveira e Soares (2014) e Andrade de Serra (1999), os condicionantes que desencadeiam a expansão são o desenvolvimento econômico, o crescimento populacional e a oferta de solo urbano. Sob a perspectiva das cidades médias, há um consenso entre estes autores de que tais condicionantes são decorrentes de processos de desconcentração da produção industrial no país, alavancados por políticas governamentais de investimento em regiões consideradas defasadas, culminando na redistribuição da produção industrial no território em direção às cidades médias, a partir dos anos 1970.

O crescimento das cidades médias, nesse momento, ocorreu em decorrência de seus menores custos de produção, preço de terra mais baixo, maior disponibilidade de mão-de-obra e melhor qualidade de vida em relação às grandes metrópoles (OLIVEIRA; SOARES, 2014). Somado a isso, Andrade e Serra (1999) relacionam também ao crescimento dos movimentos migratórios e a periferização das metrópoles. Nesse sentido, evidencia-se que o desenvolvimento econômico atua como um motor do crescimento populacional. No entanto, a despeito dessa relação, nos interessa para essa pesquisa avaliar se a expansão dos limites urbanos estaria ocorrendo de fato em função do crescimento populacional.

Este questionamento conduz ao segundo aspecto de análise neste trabalho que corresponde à avaliação da legislação urbanística. A pesquisa foca nas normas que limitam a área urbanizada: Lei de Perímetro Urbano, de Parcelamento do Solo e do Zoneamento. No âmbito da legislação urbanística, pesquisadores como Santoro, Cobra, Bonduki (2010) e Smolka e Goytia (2019) relatam em seus estudos que, muitas vezes, os

novos parcelamentos periféricos não refletem a escassez de imóveis urbanos. Os autores afirmam que os municípios tendem a flexibilizar as normativas que incidem na ampliação de limites urbanos a fim de atender aos interesses do mercado fundiário e imobiliário. Observa-se também que, frequentemente, o crescimento urbano tem se configurado pela produção de loteamentos periféricos, necessitando, portanto, da disponibilidade de solo urbano viabilizada por meio da legislação urbanística (SANTORO, 2014).

Deste panorama, decorrem outras interrogações sobre a dinâmica da expansão em cidades médias, nos interessando observar as relações que se estabelecem entre os parâmetros da legislação urbanística e a oferta de solo urbanizável e se a legislação tem auxiliado na lógica de atuação do mercado ao definir áreas excedentes como urbanas. Além disso, a legislação urbanística ao determinar possibilidades de expansão influencia também a variação do preço da terra. Em relação a esse aspecto, Smolka e Goytia (2019) afirmam que a simples expectativa de crescimento urbano e de mudança de uso causam incremento no preço da terra.

Por esse motivo, o terceiro aspecto da dinâmica da expansão a ser analisado é justamente a variação do preço da terra. Para tanto, parte-se do consenso existente entre os pesquisadores Leonelli e Campos (2018), Santoro, Cobra, Bonduki (2010) e Smolka e Goytia (2019) de que a transformação de terra rural em urbana é um negócio imobiliário com alta rentabilidade. A partir da definição como área urbana e, conseqüentemente, sendo possível realizar o parcelamento do solo, a terra antes vendida por hectare valoriza-se ao ser orçada em metro quadrado (LEONELLI; CAMPOS, 2018). Contudo, esse processo não garante que este solo, considerado como urbano, seja dotado de infraestrutura e acessível às diferentes classes sociais (SANTORO; COBRA; BONDUKI, 2010). Analisando a cidade média sob a ótica deste processo, busca-se compreender de que forma as alterações normativas impactam na composição do preço do solo, de modo a identificar se a valorização decorrente da mudança de uso rural para urbano atua como um fator impulsor da expansão.

Os três aspectos comentados até aqui determinam, em parte, a forma que a cidade assume. Nesse sentido, o último aspecto a ser analisado consiste na morfologia urbana, enquanto consequência do processo de expansão. A análise da morfologia urbana aqui pretendida parte do princípio levantado por Dantas, Carvalho e Oliveira (2019) de que a cidade se comporta como um organismo em constante modificação e estudar a sua forma não remete apenas às suas partes físicas exteriores, mas às questões que orientam essa

forma. Os autores trazem, nessa perspectiva, a forma urbana como resultante das ações sociais, portanto, reflexo da sociedade. A exemplo disso, podemos citar a análise da distribuição dos elementos morfológicos que possibilita identificar a divisão das classes sociais por setores nas cidades, a atuação de agentes imobiliários, financeiros e do Estado enquanto tomador de decisões (DANTAS; CARVALHO; OLIVEIRA, 2019).

Além disso, os estudos de Dantas, Carvalho e Oliveira (2019) demonstram um grande impacto na morfologia das cidades brasileiras provocado pelos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Esse programa de habitação social favoreceu o crescimento e expansão horizontais em um curto prazo, em função da demanda de solo urbano gerada pelo programa, o que também justifica a abordagem da morfologia como um critério de análise nesta pesquisa. Portanto, a partir da análise da morfologia urbana, serão investigados os impactos da legislação e da produção do espaço voltado à habitação, verificando o padrão dos parcelamentos, a forma e direção que assume a expansão, além da distribuição dos usos na área expandida e sua relação com a distribuição das classes sociais na cidade.

Enfim, o estudo aqui apresentado, sobre a dinâmica da expansão nas cidades médias ocorre sob a ótica dos condicionantes, da legislação urbanística, da variação do preço da terra e da morfologia urbana. Para que tanto as hipóteses quanto as inquietações levantadas no decorrer deste texto possam ser verificadas, adota-se nesta pesquisa um estudo de caso. O recorte empírico escolhido é a cidade de Erechim, situada no Rio Grande do Sul, por duas razões principais. A primeira enquanto interesse como pesquisadora, pela minha vivência e possibilidade de acesso aos recursos necessário para a análise. A segunda diz respeito a aderência a temática, uma vez que a cidade apresentou na última década uma expansão considerável, tendo ampliado seu perímetro urbano em 60% em relação ao limite definido na década anterior, além de apresentar, aproximadamente, 100 novos loteamentos aprovados junto à prefeitura municipal no período de 2009 a 2019. A análise da dinâmica da expansão urbana a partir dos aspectos mencionados também requer a delimitação de um recorte temporal. Nesse sentido, a pesquisa considerou o período compreendido entre os anos de 2009 a 2019, tendo em vista que coincidem com esse período as alterações significativas de perímetro urbano, a implementação de leis municipais que garantem o incentivo fiscal à produção de habitação, o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida, além do número de loteamentos aprovados. Ressaltamos ainda, que a pesquisa se atém à análise da dinâmica

da expansão a partir produção formal da cidade, não considerando a produção informal, mesmo reconhecendo nesta um importante fator de expansão urbana.

2 OBJETIVOS

A pesquisa teve por objetivo **compreender a lógica da expansão das cidades médias, a partir da análise de seus aspectos estruturadores e reguladores**. Para tal, tem-se como estudo de caso a cidade de Erechim, situada no Rio Grande do Sul, no período de 2009-2019.

Considerando o objetivo geral, foram definidos os seguintes objetivos específicos:

- Investigar os fatores que desencadeiam o crescimento das cidades médias;
- Identificar as implicações das leis de Parcelamento do Solo, Perímetro Urbano e Zoneamento na dinâmica da expansão no estudo de caso.
- Verificar os impactos da conversão do uso do solo rural para urbano sobre o avanço da mancha urbana e valorização fundiária no estudo de caso.
- Caracterizar a morfologia das áreas expandidas, juntamente com a identificação do direcionamento da expansão no estudo de caso.

2.1 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Esta dissertação está organizada em seções pré - textuais, que incluem a introdução, as motivações para este estudo, os objetivos e a metodologia. Em seguida, está o corpo de texto, dividido em quatro capítulos, sendo eles:

Capítulo 1 – Abordamos a conceituação do termo Cidade Média na realidade brasileira, apresentando a sua inserção e importância na rede urbana, além da caracterização da cidade de Erechim- RS como estudo de caso, promovendo o diálogo com as características que a definem como Cidade Média e a importância que desempenha na rede urbana do estado do Rio Grande do Sul.

Capítulo 2 – Promovemos o debate teórico dos aspectos que implicam na dinâmica da expansão urbana, iniciando pela definição do conceito de expansão e, na sequência, debatendo os condicionantes da expansão em cidades médias, a legislação urbanística, a variação do preço da terra e a morfologia urbana. Este capítulo apresenta uma introdução ao estudo de caso.

Capítulo 3 – Descrevemos as particularidades do processo de expansão da cidade de Erechim. Inicialmente, apresentamos os procedimentos metodológicos específicos para o estudo de caso e, em sequência, os resultados obtidos.

Capítulo 4 - Este é o capítulo final, onde discutimos os resultados do estudo de caso, promovendo sua relação com o debate teórico e as inquietudes e problemática da pesquisa. Cabe aqui também a discussão sobre as limitações da pesquisa e dos objetivos alcançados.

Por fim, têm-se as seções pós-textuais, contendo as conclusões sobre a pesquisa, suas contribuições para as ciências envolvidas com a temática do planejamento urbano, considerações para futuros trabalhos e referências utilizadas.

3 METODOLOGIA

Para atingir os objetivos definidos, a pesquisa foi desenvolvida a partir de duas etapas, nas quais foram empregados distintos procedimentos metodológicos. A primeira etapa consiste no debate teórico acerca da dinâmica da expansão em cidades médias. Para esta etapa, o estado da arte se ateve à pesquisa bibliográfica em livros, documentos acadêmicos e artigos científicos publicados a partir dos anos 1980, período em que os estudos das cidades médias no Brasil ganham maior importância. A segunda etapa consiste na caracterização, análise e síntese do estudo de caso, a cidade de Erechim-RS, no período de 2009 e 2019. No Quadro 01 estão descritos os procedimentos metodológicos gerais referentes às duas etapas mencionadas.

Para a análise específica do estudo de caso, foram utilizados diferentes métodos, conforme a necessidade e disponibilidade de dados. Esses métodos estão detalhados no Quadro 02. Entre eles estão a coleta *in loco* e triagem de documentos e mapas junto à Prefeitura Municipal de Erechim, a seleção de dados dos censos 2000 e 2010/ IBGE, bem como o uso de cartografias disponibilizadas também pelo IBGE. Os dados selecionados e os resultados de sua aplicação são aqui apresentados em textos, quadros, tabelas (ver apêndice) e mapeamentos que foram realizados em dois sistemas, a depender do formato de dados: parte foi realizada por meio da ferramenta SIG, utilizando o software QGIS, e outra parcela de mapas foi realizada sobre a base cadastral municipal, não atrelada a sistema de coordenadas georreferenciadas.

QUADRO 01 – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DO ESTUDO

Etapas	Método	Técnicas	Variável	Fontes	Resultados
Recorte Temático					
Elaboração da revisão da literatura	Exploratório	Pesquisa Bibliográfica	Definição de conceitos e debate teórico relacionados os quatro aspectos estruturadores e reguladores da dinâmina da expansão.	Livros, Artigos científicos, trabalho acadêmicos e legislação.	Fundamentação teórico conceitual para embasamento das análises do estudo de caso e discussões sobre o tema.
Recorte espacial					
Caracterização do recorte espacial e temporal 2009/2019 de Erechim-RS	Exploratório e descritivo	Pesquisa documental e bibliográfica	Caracterizar o recorte enquanto cidade média, e caracterizar as evidências de expansão urbana.	Artigos científicos, trabalhos acadêmicos, mapas, documentos e legislação urbanística.	Caracterizar o recorte físico e temporal relacionando-o aos principais aspectos, definidos na literatura, que caracterizam as cidades médias.
Critério de análise	Método	Técnicas	Variável	Fontes	Resultados
Dinâmica da expansão de cidades médias	Exploratório descritivo e analítico	Pesquisa documental e empírico	Expansão da ocupação urbana	Base cadastral municipal, mapas, dados do IBGE, leis municipais de parcelamento do solo, zoneamento e perímetro urbano.	Identificar a influência dos aspectos estruturadores e reguladores no processo e padrão da expansão urbana.
			Legislação Urbanística	Mapas, documentos, Plano Diretor, leis federais e leis municipais de zoneamento, parcelamento do solo e perímetro urbano.	
			Variação do preço da terra	Periódicos locais, imobiliárias, sites imobiliários.	
			Morfologia das áreas expandidas	Mapas, imagens de satélite, documentos de aprovação de loteamentos.	
Síntese analítica					
Síntese das análises anteriores e considerações sobre o objeto de pesquisa	Descritivo e analítico	Compatibilização das pesquisas bibliográficas, documental e empírica.	Compatibilização dos dados coletados durante a pesquisa.	Dados coletados nas etapas anteriores	Atender ao objetivo geral do estudo.

Fonte: Elaborado pela autora a partir dos objetivos geral e específicos de estudo.

QUADRO 02 – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DAS VARIÁVEIS DE ANÁLISE

Critério de análise	Variáveis	Questão	Estratégias de análise	Unidades de Medição	Unidade de Observação
Dinâmica de Expansão Urbana (Erechim -RS / 2009-2019)	Expansão da ocupação urbana	Qual a relação/proporção entre oferta do solo urbanizável e crescimento populacional?	Levantar o crescimento demográfico em três tempos 2000/2010/2019, e verificar o aumento territorial da ocupação urbana no período de 2009 à 2019.	Número de domicílios e de habitantes por setor censitário ano 2000 e 2010. Cálculo estimado do número de domicílios e habitantes acrescido em 2019, através da estimativa populacional do IBGE e contagem dos novos lotes residenciais aprovados entre 2009 e 2019.	Base cadastral municipal, documento de aprovação de parcelamento e dados do IBGE para estimativas, censos 2000 e 2010.
	Legislação Urbanística (Parcelamento do Solo, Zoneamento e Perímetro urbano)	Quais as relações dos parâmetros da legislação urbana com a oferta de solo urbanizável neste período?	Identificar as alterações de perímetro entre 2009-2019. Levantar a variação de áreas parceladas e da densidade demográfica neste período.	Áreas e densidade demográfica realizada no ano inicial do recorte temporal 2009, e no final 2019, apresentada em percentual e habitantes/km².	Mapas, dados do IBGE, Plano Diretor, Leis de Zoneamento, Parcelamento do solo e Perímetro Urbano.
	Variações do Preço da terra	Qual o impacto financeiro no preço da terra com a mudança de uso rural para urbano?	Comparar através da oferta de venda de terrenos a variação do preço em três tempos 2009/2015/2019.	Ofertas de terrenos com as mesmas características de uso para comparar a variação do preço em m².	Anúncios em periódicos locais, imobiliárias, sites imobiliários, e mídias sociais.
	Morfologia das áreas expandidas	Quais as áreas com maior consumo do solo? Qual o padrão da expansão?	Identificar o padrão se contíguo, se fragmentado, e qual região da cidade tem recebido mais parcelamentos.	Evolução da mancha construída e da mancha parcelada no perímetro urbano nos anos de 2009 /2015/2019.	Base cadastral municipal, documentos de aprovação de parcelamentos, imagens de satélite.
		Quais as características do parcelamento na área expandida?	Identificar o padrão e seus parâmetros urbanísticos.	Parcelamentos aprovados entre os anos de 2009 a 2019, identificando, área total parcelada, dimensão de lote e parâmetros da zona de inserção.	Base cadastral municipal, documentos de aprovação de parcelamentos, Plano Diretor, Leis municipais de Parcelamento do Solo e Zoneamento .

Fonte: A autora (2020)

4 CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS

Nos anos 1970, estudos apontando os problemas sociais em espaços metropolitanos brasileiros foram ganhando força. O debate buscava apontar uma alternativa para as mazelas sociais enfrentadas nestes espaços: as grandes distâncias a serem vencidas diariamente, congestionamento, desemprego, insegurança, problemas ambientais, entre outros. É neste cenário que as cidades médias se apresentaram como uma saída (VIEIRA, 2011). De acordo com as reflexões feitas por Vieira (2011), vistos como a solução para os problemas das metrópoles, os espaços não metropolitanos sofreram expressivas mudanças demográficas e econômicas nas décadas seguintes. Ainda segundo o autor, estas mudanças foram decorrentes da diversificação da sociedade de consumo e da flexibilização da produção, que levaram à divisão territorial do trabalho, transferindo trabalho intelectual e qualificado para as cidades médias.

Diante disso, as cidades médias foram ganhando cada vez mais importância, o que levou pesquisadores como Oliveira e Soares (2014) a identificarem os aspectos que diferenciam estes espaços conceituados como cidades médias dos demais, tendo como ponto de partida a compreensão das funções que desempenham na rede urbana. De modo geral, os autores as compreendem como cidades com função estratégica na rede urbana em que se inserem, atuando como referência para centros urbanos menores e para o meio rural, enquanto constituem uma ponte para os centros de maior hierarquia. Além disso, evidenciam sua importância associada ao consumo de mercadorias, uma vez que se tornam polos regionais.

Nesse contexto, Sposito (2006) relata que as funções que estas cidades desempenham na rede urbana, sob a perspectiva econômica e social, estão em constante alteração, em função da relação de complementariedade e competitividade entre cidades de mesmo nível e níveis diferentes em uma rede urbana. Ao estudar as cidades médias a autora julga essencial ater-se além dos fatores locais, à influência de decisões provenientes das escalas mais abrangentes, nacionais e internacionais, uma vez que, no cenário globalizado, as decisões em escalas amplas também influenciam a tomada de decisão local.

De acordo com Sposito (2006), que é pesquisadora referência no estudo das cidades médias brasileiras, para conduzir uma pesquisa sobre estas cidades deve-se priorizar a elaboração de um diálogo intelectual que seja resultado da articulação entre a pesquisa teórica e empírica. Nesse sentido, a autora afirma a importância de olhar o que é pensado e o que é de fato vivido na construção do conhecimento, além de assumir que o

encaminhamento satisfatório da pesquisa nestes termos requer a definição clara do objeto e sua delimitação territorial e temporal para análise.

Tendo em vista o exposto, o debate subsequente visa construir o embasamento teórico pela visão de pesquisadores experientes na temática das cidades médias brasileiras e expansão urbana, para a condução do estudo de caso elegido nesta pesquisa.

4.1 O CONCEITO DE CIDADE MÉDIA

Os primeiros estudos sobre as cidades médias surgiram com o crescente interesse na temática do planejamento urbano e regional na Europa Ocidental, especificamente na França, a partir dos anos 1950, levando a discutir a organização da rede urbana e a importância hierárquica dos centros urbanos que a compõe (AMORIM FILHO; RIGOTTI, 2002). Passadas sete décadas desde as primeiras reflexões, ainda não se chegou a um consenso, entre os estudiosos de diferentes áreas, sobre a conceituação do termo Cidade Média. Todavia, em cada área de conhecimento se encontra acordado entre os profissionais um conjunto de características que as definem (ARAÚJO; MOURA; DIAS, 2011). Em razão disso, ao propor esta pesquisa voltada ao estudo da cidade média brasileira, faz-se indispensável abordar o percurso dos estudos que moldaram este conceito para compreender parâmetros e aspectos de sua caracterização, bem como sua inserção na realidade brasileira.

Entre os pioneiros da pesquisa sobre as cidades médias no Brasil está Amorim Filho (2007). Ele traz a perspectiva sobre os estudos das cidades médias inicialmente sequenciando três importantes pesquisadores e seus estudos. O primeiro deles, o geógrafo Pierre George, realizou em 1952 um estudo sobre a rede urbana francesa, identificando uma rede de pequenas cidades com população que variava entre 10 e 100 mil habitantes. Com base neste estudo, em 1960, Michel Rochefort, em sua tese de doutorado (*L'organisation urbaine de l'Alsace*), definiu três níveis hierárquicos e funcionais presentes na rede urbana francesa: grandes cidades, cidades médias e organismos urbanos elementares, evidenciando que as cidades médias desempenhavam um papel fundamental no equilíbrio das redes urbanas nacionais e regionais (AMORIM FILHO; RIGOTTI, 2002).

Desde então, proliferaram os estudos acadêmicos sobre a rede urbana e o comportamento das diferentes hierarquias de cidades. Dentre eles, Amorim Filho (2007) destaca o estudo publicado por Michel Michel, em 1977, nos *Annales de Géographie*, que

expressa reflexões sobre as principais características das cidades médias francesas, sugerindo que o tamanho demográfico não seria suficiente para defini-las. Além disso, o conceito pode variar conforme sua inserção regional em um mesmo país. O estudo conclui que as cidades médias são as que expressam significativa importância no intermédio entre grandes cidades e espaços extraregionais.

Seguindo nesta linha, em 1973, vinculado à Universidade de Bourdeaux, Amorim Filho (2007) dá início aos estudos sobre as cidades médias brasileiras, analisando a rede urbana do estado de Minas Gerais. Por meio destas análises e dos estudos já desenvolvidos na França, o autor apresenta alguns aspectos que caracterizam as cidades médias, tais como, a capacidade de manter interações constantes com diferentes níveis hierárquicos, de estabelecer relações dinâmicas com o meio rural e microrregional e o desempenho com certa autonomia na criação de equipamentos que se relacionam com as outras escalas. O autor também faz ressalvas quanto aos critérios de tamanho, estrutura interna e o fato de suas relações com a região e com o rural se diferenciarem de região para região. Diante disso, em termos de definição do conceito de Cidade Média, os aspectos que lhe conferem *status* de intermédio entre as escalas dentro da rede urbana, sua posição geográfica e condições histórico-sociais de formação de cada região são tão importantes quando o tamanho demográfico na sua caracterização (AMORIM FILHO; RIGOTTI, 2002).

Amorim Filho (2007) ressalta que o Brasil foi um dos primeiros países, após a França, a se debruçar no estudo sobre as cidades médias. No entanto, os estudos e também as políticas públicas voltadas às cidades médias sofreram estagnação nos anos 1980. Conforme apontado por Branco (2006), chegados os anos 1990, com as transformações advindas do processo de globalização e urbanização acelerada, as cidades médias ficaram novamente em evidência, apresentando a necessidade de maior precisão conceitual.

Assim, surgem novos pesquisadores interessados na temática no país, dentre eles Maria E. Beltrão Sposito, uma das pesquisadoras responsável pela criação da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias - RECIME, além de grupos de pesquisas vinculados às universidades, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas, Universidade Federal de Uberlândia – UFU, e Universidade Estadual Paulista – UNESP. No esforço para identificar e categorizar as cidades médias brasileiras, importantes pesquisadores do tema como Oswaldo B. Amorim Filho, Nelson Sena Filho, Maria E. B. Sposito, Maria Castello Branco, Roberto L. Corrêa, Beatriz Soares, José I. Rigotti

acordam sobre diversas dificuldades para conceituar uma cidade média, partindo do fato de que o tamanho demográfico é um critério insuficiente.

Neste sentido, Corrêa (2007) lista três aspectos que se relacionam a este impasse conceitual. O primeiro deles corresponde ao tamanho demográfico, que pode variar dependendo do país analisado. O segundo é a escala; a cidade média precisa ser pensada dentro de uma escala espacial para expressar esse sentido. Por fim, a terceira dificuldade consiste na dimensão temporal, visto que o tamanho demográfico de 100 mil habitantes, remete por exemplo, a uma hierarquia diferente das observadas nos anos 1940, 1960, 1980 e 2000. Entende-se, portanto, que a cidade média é um espaço em constante estado de transição, dificultando a sua definição conceitual (CORRÊA, 2007).

Tomando como primeira característica a conceituação a partir do tamanho demográfico, um estudo realizado por Amorim Filho e Rigotti (2002), referente aos limiares demográficos que caracterizam as cidades médias, aponta que dadas as relações das cidades com a região e a rede urbana da qual fazem parte, os limiares demográficos que distinguem as pequenas das médias cidades variam de acordo com cada país do mundo. A exemplo disso, os autores trazem dados de diferentes países. Para efeito de comparação citamos a Argentina, que estabelece um limiar entre 50 mil e 1 milhão de habitantes; a Bolívia, que apresenta uma variação bem diferente do caso argentino, englobando cidades de 3 mil a 50 mil habitantes; e o caso da França, que os autores consideram manter um limite mais bem estabelecido para a definição de cidades médias, sendo este entre 100 mil e 150 mil habitantes.

Entretanto, os autores ressaltam que ao observar separadamente as regiões da França, a classificação segundo o critério de tamanho demográfico varia dependendo da região em que as cidades médias se inserem; portanto, estas podem ser caracterizadas como pequenos polos em determinada região, apresentando limiares entre 17 mil e 36 mil habitantes. Observando estes exemplos, seria compreensível no Brasil que o limiar demográfico das cidades médias também sofresse variação, dada a heterogeneidade do território.

Trazendo a discussão para a realidade das cidades médias brasileiras, Branco (2006), Oliveira e Soares (2014) e Amorim Filho e Serra (2001) informam em seus estudos que na década de 1970 as cidades médias brasileiras figuravam limites entre 50 e 250 mil habitantes. Já na década de 1990 os autores citam a nova definição dada pelas análises do geógrafo Milton Santos, que define como limiar demográfico mínimo 100 mil habitantes. Oliveira e Soares (2014) falam também sobre este limiar estar em consonância com o

proposto pela Organização das Nações Unidas – ONU em 1991, que assume a variação de 100 mil a um milhão de habitantes. É interessante diante destes números a reflexão que Araújo, Moura e Dias (2011) fazem ao abordar o estudo realizado por Cicilian Sahr¹, que critica a mera transposição dos números assumidos em cidades europeias para as cidades brasileiras, alertando para o fato de que em países com grandes contrastes entre regiões, como é o Brasil, é interessante abrir mão de um limiar único para a definição de cidades médias.

Portanto, entende-se que o critério demográfico é insuficiente para definir uma cidade como média. Neste sentido, os mesmos autores concordam que a caracterização destas cidades passa também pela avaliação da função e hierarquia que ocupam na rede urbana, entre as metrópoles e centros menores, sendo necessário identificar seu potencial enquanto centralidade regional, suas características funcionais e questões econômicas, sem desconsiderar o fato de que desempenham funções específicas no sistema urbano e em diferentes temporalidades (BRANCO, 2006).

Neste viés, Amorim Filho e Rigotti (2002) abordam a proposta de Amorim Filho, de atributos para uma conceituação mais abrangente de Cidade Média, que englobam a existência de interações constantes e dinâmicas das cidades com seu espaço rural, regional e aglomerações urbanas de hierarquia superior. Segundo os autores, a cidade deve possuir um tamanho demográfico e funcional suficiente para dispor uma oferta variada de bens e serviços ao espaço microrregional por ela polarizado; ser capaz de absorver economicamente migrantes de cidades menores ou da zona rural; possuir um espaço intraurbano com certa complexidade e por fim, manifestar, mesmo que em menor grau, distúrbios que acometem as grandes cidades, como, por exemplo, a segregação sócio espacial.

Branco (2006) assume que as cidades médias também podem ser entendidas pelo termo cidades intermediárias que, para além das funções já citadas, podem conter sedes do governo local e regional, oferecendo maior facilidade de gestão e uma presença menor de problemas ambientais, conflitos e custos sociais. No entanto, a autora destaca que as cidades médias também oferecem menor diversidade cultural e social, menor poder de compra e competitividade econômica. Nesse sentido, sugere a definição da Cidade Média em função da presença e atuação de uma elite empreendedora, o que as diferencia desse

¹ SAHR, C. L. L. O papel das cidades médias nas estratégias de desenvolvimento espacial do Paraná. Boletim de Geografia. Maringá: UEM, ano 19, n.1, 2001, p.21-34.

modo, das cidades com a mesma dimensão demográfica, uma vez que apresentam certa autonomia econômica e política.

De forma complementar, Corrêa (2007) define que as cidades médias podem ser identificadas enquanto “centro de drenagem e consumo de renda fundiária” para aquelas que tem como base econômica o setor agro- pastoril², promovendo um importante controle econômico e político de seu espaço regional por meio de sua elite fundiária e enquanto “centros de atividades especializadas”, onde sua elite empreendedora é capaz de promover a interação de seus mercados com as diferentes escalas: regional, nacional e internacional, gerando uma competição com outros centros na medida em que reforça a especialização em nichos específicos, conferindo certa identidade à cidade.

Nessa mesma linha, Kalinoski e Spinelli (2019) apontam que o mercado fundiário e imobiliário nas cidades médias é comandado pelos proprietários de terras, incorporadores, empresários da construção civil, do agronegócio e de serviços especializados. Nas palavras de França (2019), referindo-se à Teoria da Máquina do Crescimento Urbano³, esses agentes do mercado imobiliário e fundiário, que atuam como classe rentista, constituem as elites locais. Essas elites se coligam a outros agentes importantes: políticos, profissionais liberais, sindicatos, universidades, mídia entre outros, com o objetivo de estimular o desenvolvimento econômico e crescimento constante da cidade, culminando na valorização fundiária e dos imóveis garantindo a reprodução de seu capital.

A atuação da elite local, ainda segundo França (2019), se associa também ao ente público, uma vez que os governos eleitos necessitam formar parcerias com essas elites para conduzir suas políticas, culminando num processo de troca que beneficia os interesses de ambos (essa associação advém da Teoria do regime urbano de Stone⁴). Dessa maneira, assim como inferido por Branco (2006), Corrêa (2007) reforça a importância da presença das elites empreendedoras na identificação das cidades médias.

² Erechim não se enquadra de forma plena nas cidades do agronegócio em função de sua economia diversificada conforme aponta o Gráfico 01. E nesse sentido de classificação das cidades que possuem o agronegócio como base econômica, encontra-se maior aprofundamento no artigo *Castillo, R. et. al. Regiões do agronegócio, novas relações campo-cidade e reestruturação urbana – v 12, n 18 Revista da Anpege (2016).*

³ A teoria provém da análise do crescimento urbano das cidades americanas pelas coalizões pró crescimento formadas por agentes privados locais e institucionais, apresentada por Harvey Luskyn Molotch, em seu artigo de 1976 “The city as a growth machine” e posteriormente complementada pelo trabalho de John Logan, no livro “Urban Fortunes: the political economy of places” de 1987.

⁴ STONE, C.N. Urban regimes and the capacity to govern: A political economy approach. *Journal of urban affairs*, v. 15, n. 1, p. 1-28, 1993.

Uma importante colocação feita por Branco (2006) é que na caracterização de cidades médias no sentido funcional não se incluem as cidades localizadas próximas às regiões metropolitanas, uma vez que estão integradas e, de certa forma submetidas, às dinâmicas da metrópole. Com isso, a autora infere que existe um consenso de que no Brasil as cidades médias podem ser então classificadas de acordo com os seguintes aspectos: tamanho populacional, desenvolvimento econômico, grau de urbanização, centralidade e qualidade de vida.

Em resumo às colocações apresentadas até aqui, as cidades médias brasileiras podem ser classificadas de acordo com o seu tamanho populacional, assumindo o limiar mínimo de 100.000 habitantes. Enquanto posição na rede urbana, devem constituir uma relação de intermediação entre as escalas de grandes e pequenas cidades, atuando como centro polarizador de uma região, com uma oferta variada de bens e serviços.

No aspecto econômico, podem ser reconhecidas como centros de drenagem de renda fundiária do agronegócio ou enquanto centros especializados, tanto em termos de ciência e pesquisa, quanto industrial, comercial e de serviços. Nesse sentido, necessitam apresentar-se com relativa independência econômica, dada, sobretudo, pela presença de uma elite local empreendedora que promova a conexão entre os mercados de diferentes escalas (regional, nacional e internacional). Além disso, deve apresentar uma configuração intraurbana com certa complexidade, de modo que, mesmo de forma discreta, apresente problemas expressivos nas grandes cidades, como a segregação socioespacial. No quesito da qualidade de vida, nestas cidades existe uma maior facilidade de gestão, menores custos sociais e problemas ambientais (habitação, deslocamentos, etc.). Por fim, as cidades médias devem ser capazes de absorver fluxos migratórios, tanto na relação campo-cidade quanto inter-regional. Dada esta caracterização, evidencia-se a necessidade de abordar as cidades médias dentro do contexto da rede urbana em que estão inseridas.

4.2 A IMPORTÂNCIA NA REDE URBANA

A tentativa de caracterização das cidades médias é indissociável do papel que cumprem na rede urbana brasileira. Relativo a isso, Araújo, Moura e Dias (2011), bem como Sposito (2007) e Andrade e Serra (1999) citam que desde os anos 1970, com o desenvolvimento do processo de desconcentração da produção e da população no território brasileiro, as cidades médias passaram a desempenhar um importante papel na

intermediação dos fluxos e na composição da rede urbana. Diante dessa constatação, cumpre analisar a contribuição da política urbana no fortalecimento das cidades médias brasileiras.

Nesse sentido, Steinberger e Bruna (2001) citam que entre os principais objetivos da política nacional de desenvolvimento urbano na década de 1970 estavam a diminuição dos desequilíbrios entre diferentes regiões do país e a contenção do aumento da concentração populacional nas metrópoles. Sobre esse assunto, Amorim Filho e Serra (2001) comentam que esta intenção teve origem na ideia de reversão da polarização, difundida por Richardson⁵. Dessa forma, as políticas urbanas, para além do equilíbrio interurbano e urbano-regional, tinham por objetivo conter o fluxo migratório em direção às grandes cidades, além de promover de forma eficiente determinadas atividades produtivas, bem como a expansão do sistema socioeconômico nacional.

Os autores também mencionam que na década de 1970 a estrutura urbana nacional era mais consolidada nas regiões litorâneas, sendo composta principalmente de grandes metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, um pequeno número de centros urbanos intermediários e um grande volume de cidades pequenas. Amorim e Serra (2001) apresentam ainda estudos neste período nos quais se observou que as regiões mais desenvolvidas do país contavam com um maior número de centros intermediários. Diante deste cenário, conforme apontam Araújo, Moura e Dias (2011), é na década de 1970 que surgem os órgãos governamentais de planejamento urbano e a concepção dos primeiros planos nacionais visando as cidades médias brasileiras.

No que se refere à formulação de uma política urbana, Amorim Filho (2007) destaca o II Plano Nacional de Desenvolvimento – II PND (1975-1979) como o primeiro a abordar o fortalecimento das cidades de médio porte e cidades médias, uma vez que na época estes conceitos se mesclavam. Steinberger e Bruna (2001) comentam que ao visar a descentralização econômica e desvio de migrantes das grandes cidades, a estratégia do II PND esteve em descompasso com a política econômica da época, que buscava a

⁵O estudo intitulado *Polarization reversal in developing countries*, de Harry Richardson (1980), é referência na discussão do processo da *reversão da polarização*, que pode ser traduzido no fato de que o contínuo crescimento econômico de uma determinada aglomeração urbana não reflete sempre no aumento de eficiência. Em outras palavras, os benefícios da concentração produtiva tendem a diminuir a partir de determinado tamanho demográfico e isso se deve ao aumento dos custos sociais e privados para a manutenção de serviços e infraestrutura e do aumento nos efeitos negativos da concentração excessiva de atividades nas metrópoles: poluição, congestionamento, custo de vida elevado. Nesse sentido, para o autor, a elevação destes custos causa a *deseconomia de aglomeração*, o que para Amorim Filho e Serra (2001) justifica a desconcentração industrial e redistribuição do trabalho em direção às cidades médias.

substituição de importações e, desse modo, privilegiava a concentração de investimentos nos grandes aglomerados urbanos.

As estratégias contidas no II PND, relatadas por Amorim Filho e Serra (2001), seguem um plano dedicado a apoiar os centros médios das áreas economicamente defasadas para a contenção dos fluxos migratórios em direção ao Sudeste. Ou seja, as políticas visavam controlar e direcionar os fluxos migratórios para o interior do país. Para a efetivação desta estratégia o plano propunha a desconcentração industrial, a qual foi fomentada ao estabelecer a descentralização como critério para concessões de financiamentos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico – BNDE. De modo complementar, Steinberger e Bruna (2001) citam que dentre as estratégias regionais foram sugeridas, além da desconcentração na região Sudeste, a ordenação da rede urbana na região Sul, promovendo os centros urbanos que à época apresentavam população superior a 50 mil habitantes. Com isso, as autoras inferem que o II PND almejava a melhoria na estruturação do sistema urbano e na eficácia das funções exercidas pelas cidades, tendo definido regiões metropolitanas, polos secundários e suas respectivas funções. Contudo, cabem ressalvas ao delineamento das estratégias, uma vez que buscaram garantir e preservar as economias de aglomeração neste processo (AMORIM FILHO E SERRA, 2001).

Diante destas intenções propostas, Amorim Filho (2007) apresenta dados sobre a efetividade de algumas estratégias delineadas no II PND. Uma delas foi o Programa para as Cidades de Porte Médio⁶, que vigorou em sua primeira etapa entre os anos de 1976 e 1977, sendo responsável por beneficiar inicialmente cidades em três estados, no sudeste, sul e nordeste. Em sua segunda etapa, nos anos de 1978 e 1979, ao abranger todos os

⁶ O Programa de Cidades de Porte Médio que iniciou em 1976 e findou em 1986. O período de atuação do programa foi dividido em três partes: de 1976 a 1977, foi implantada a etapa de *Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio* ou CPM/Normal, comandada exclusivamente pelo governo brasileiro; a segunda etapa vigorou de 1978 a 1979 e foi chamada de *Projeto Especial de Cidades de Porte Médio* ou CPM/Bird, com ingerência do Banco Mundial; e a terceira, de 1979 a 1986, semelhante à segunda. Ambas as versões do programa tinham por objetivo beneficiar cidades médias em acordo com os objetivos das políticas urbanas nacionais, do II PND e a da Resolução do CNDU.

O CPM/Normal de 1976 buscou fortalecer cidades médias por meio de ações inter e intraurbanas. Na forma interurbana, o objetivo era que as cidades expandissem sua capacidade produtiva e o mercado da região polarizada por elas e com isso reduzissem os fluxos migratórios em direção às regiões metropolitanas. Na questão intraurbana a ideia era atuar sobre áreas carentes das cidades de forma a equilibrar a distribuição de renda. Além de capacitar as prefeituras para melhor gerenciar o crescimento físico territorial. A seleção de cidades para esta etapa não seguiu critérios rígidos, eram consideradas além do tamanho sua localização e a relevância de sua função regional na rede urbana.

Já o CPM/Bird de 1978 possuía o objetivo de investir em cidades estrategicamente localizadas no espaço nacional. Em sua primeira fase atendeu a 11 cidades médias e aglomerações urbanas, a segunda fase prevista para 13 cidades não foi implementada (STEINBERGER; BRUNA, 2001).

estados da federação, o Programa beneficiou um total de 115 cidades. Por fim, o autor cita a implementação de um plano chamado de Programa Especial de Cidades de Porte Médio, em 1979, que contou com aporte do Banco Mundial, conhecido como CPM-BIRD, tendo este beneficiado⁷ apenas oito cidades, já em fase de transição para hierarquias maiores.

Com relação aos programas inseridos no II PND, Steinberger e Bruna (2001) citam que apenas duas políticas públicas nacionais se dedicaram às cidades de porte médio: os já mencionados Programa para Cidades de Porte Médio e o Programa Especial de Cidades de Porte Médio. Ambos procuraram atender os objetivos traçados pelo II PND, tendo estabelecido critérios para escolha das cidades beneficiadas, com base não só no tamanho demográfico, mas na localização e relevância na rede urbana, condições socioeconômicas e estágio de urbanização. Nesse sentido, o programa atingiu cidades que possuíam de 50 mil a 600 mil habitantes. A estimativa era alcançar uma população de 18,2 milhões, entre municípios e áreas polarizadas, promovendo a melhoria da qualidade de vida nestes locais. Já a nova versão do programa, lançada em 1979, cunhada de Projeto Especial de Cidades de Porte Médio, procurou beneficiar somente cidades estrategicamente localizadas e, por contar com o aporte do Banco Mundial, recebeu um maior volume de recursos.

Entretanto, Araújo, Moura e Dias (2011), compartilhando das reflexões de Amorim Filho e Serra (2001) e Steinberger e Bruna (2001), apontam aspectos que impediram uma resposta mais eficiente a ambos os programas. A exemplo, a escolha das cidades beneficiadas pelo porte populacional de 50 mil a 600 mil habitantes, que na temporalidade da proposta favoreceu as cidades próximas às áreas metropolitanas, inibindo a inclusão no Programa de cidades tipicamente médias em termos funcionais e de localização.

Steinberger e Bruna (2001) trazem também em seu estudo uma análise bastante negativa realizada pela FAU/USP⁸ acerca da eficácia do Programa de Cidades de Porte Médio. Em seu relato, os pesquisadores da FAU/USP mencionam que os resultados obtidos ficaram muito abaixo das expectativas, além de afirmar que o impacto no

⁷ O CPM/Bird envolveu um contrato com o Banco Mundial de US\$ 70 milhões, somando 35% dos gastos totais, estimados em US\$ 200 milhões. O repasse às cidades beneficiadas era realizado da seguinte forma: a União ficava responsável por repassar a fundo perdido, 70% dos recursos, sendo 35% do Bird e 35% de seu orçamento, enquanto os estados e municípios entravam com os 30% restantes (STEINBERGER; BRUNA, 2001).

⁸ Steinberger e Bruna (2001) apontam e comentam os resultados da elaboração de três relatórios de avaliação do Programa de Cidades de Porte Médio, realizado por três instituições: o CNDU (1984), o World Bank (1989) e a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP) (1984). E ressaltam a relevância do relatório da FAU/USP por ser a instituição não envolvida na concepção e implementação do programa, assumindo possuir um viés imparcial.

desenvolvimento econômico e social previsto para as potencialidades regionais e locais foi muito baixo, ficando restrito às áreas intraurbanas.

Nesta linha de discurso, as autoras, a respeito das propostas de programas subsequentes, comentam aspectos que impediram a consolidação de um programa amplo e eficiente para as cidades médias no período em que foram propostas: a crise mundial, o aumento dos juros da dívida externa, o problema energético e o reforço à promoção de exportações e a contenção dos gastos públicos. Estas questões refletiram no corte de recursos para o desenvolvimento desses centros e polos intermediários. Além dos aspectos já mencionados, os autores Araújo, Moura e Dias (2011) e Amorim Filho e Serra (2001) apontam que em 1980, com a Nova República agindo sobre o papel do Estado no planejamento urbano, as políticas voltadas para o fomento das cidades médias foram esvaziadas e enfraquecidas em detrimento de políticas públicas pontuais e voltadas para temas sociais mais urgentes e menos estratégicos regionalmente. Diante disso, observa-se que o crescimento recente destas cidades não está associado às políticas nacionais indutoras, pois se restringiram à década de 1970 e 1980 com pouco alcance. Nesse contexto, o crescimento está associado ao desenvolvimento econômico e reprodução do capital que essas cidades propiciam.

Embora as políticas públicas tenham estagnado, na perspectiva acadêmica, os estudos e interesse no tema das cidades médias foram retomados na década de 1990. Amorim Filho e Serra (2001) discorrem sobre questões que motivaram o ressurgimento do interesse: a identificação de desequilíbrios urbano-regionais, a decadência da qualidade de vida nas regiões metropolitanas e o aumento dos problemas sociais. Nesta retomada, as pesquisas sobre cidades médias no Brasil se concentram na compreensão de seus processos e dinâmicas, buscando apreender a estruturação intraurbana e interurbana, suas relações econômicas nas diferentes escalas, assumindo se tratar de um espaço sempre em transição (SPOSITO, 2007). Fortalecendo a discussão sobre a relevância da retomada do tema, Oliveira e Soares (2014) bem como Araújo, Moura e Dias (2011) caracterizam as cidades médias como sendo também centros especializados na rede urbana, que dão suporte, por meio da técnica e da ciência, ao ensino e pesquisa científica ligados às atividades agrícolas e aos centros de comando da produção regional.

Nessa pesquisa o processo estudado é a expansão urbana e sua dinâmica será analisada a partir dos aspectos que a estruturam e regulam. Nessa perspectiva, para estudar a cidade de Erechim sob o ponto de vista da expansão na escala intraurbana, é preciso primeiro compreender sua inserção e relevância na rede urbana, identificando questões que

implicam na estruturação do espaço intraurbano. Dentre os pesquisadores que tem explorado as dinâmicas da rede urbana com olhar para as cidades médias no estado do Rio Grande do Sul estão Soares e Ueda (2007). Os autores expõem que “entre os estados da região sul do país, o Rio Grande do Sul é o que apresenta uma rede urbana mais dinâmica, complexa e hierarquizada” (SOARES; UEDA 2007, p.379). Em um breve relato histórico, os autores comentam que a rede urbana do norte do estado, na qual se insere a cidade de Erechim, formou-se a partir da colonização europeia baseada na pequena propriedade agrícola e no trabalho familiar. Os núcleos urbanos dessa região, datados do início do século XX, são frutos de projetos de colonização de iniciativa estatal e privada.

Na década de 1970 já haviam se consolidado no estado as principais cidades médias de sua rede urbana, localizadas de forma homogênea pelo território. Trata-se do grupo composto pelas cidades de Caxias do Sul, Pelotas, Santa Maria e Passo Fundo. Soares (2011) prossegue afirmando que, no mesmo período, já se destacavam outros centros importantes, dentre eles a cidade de Erechim, relacionada ao um centro regional de maior hierarquia, a cidade Passo Fundo. Estes centros menores eram à época responsáveis por conferir equilíbrio na urbanização do estado (SOARES, 2011).

Considerando as análises do Estudo das Regiões de Influência das Cidades – REGIC (IBGE, 2018), verifica-se que a rede urbana no Rio Grande do Sul apresenta as classificações de Metrópole, Capital Regional, Centro Sub-regional e Centro de Zona e Centro local. Essas classificações são subdivididas hierarquicamente em A, B e C. A metrópole é a capital do estado, Porto Alegre. Na região noroeste do estado, na qual Erechim se insere, Passo Fundo atua como Capital Regional B, tendo como zona de influência o norte e noroeste do estado do Rio Grande do Sul. Já a cidade de Erechim, é classificada como Centro Sub- Regional A⁹, o qual é definido como o terceiro nível hierárquico na rede urbana, remetendo às cidades que desempenham gestão menos complexa e com áreas de influência menores do que os Centros Regionais.

No contexto da zona de influência, Dentz (2016) destaca que a região noroeste e norte do Rio Grande do Sul, sofrem influência também da Mesorregião Oeste Catarinense que tem como Capital Regional a cidade de Chapecó. Neste sentido, Erechim, mesmo estando sob influência de Passo Fundo, possui forte ligação com Chapecó e isso se deve a alguns fatores como o transporte aéreo e os serviços de educação, com destaque para ensino

⁹. Na média nacional, os Centros Sub Regional A possuem porte populacional de 85 mil habitantes, já na região sul a média é de 120 mil habitantes (REGIC, 2018).

superior. Este último se observa pela relação estabelecida com os campi da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), com sede em Chapecó, tendo seu segundo maior campus em Erechim, fomentando esta ligação.

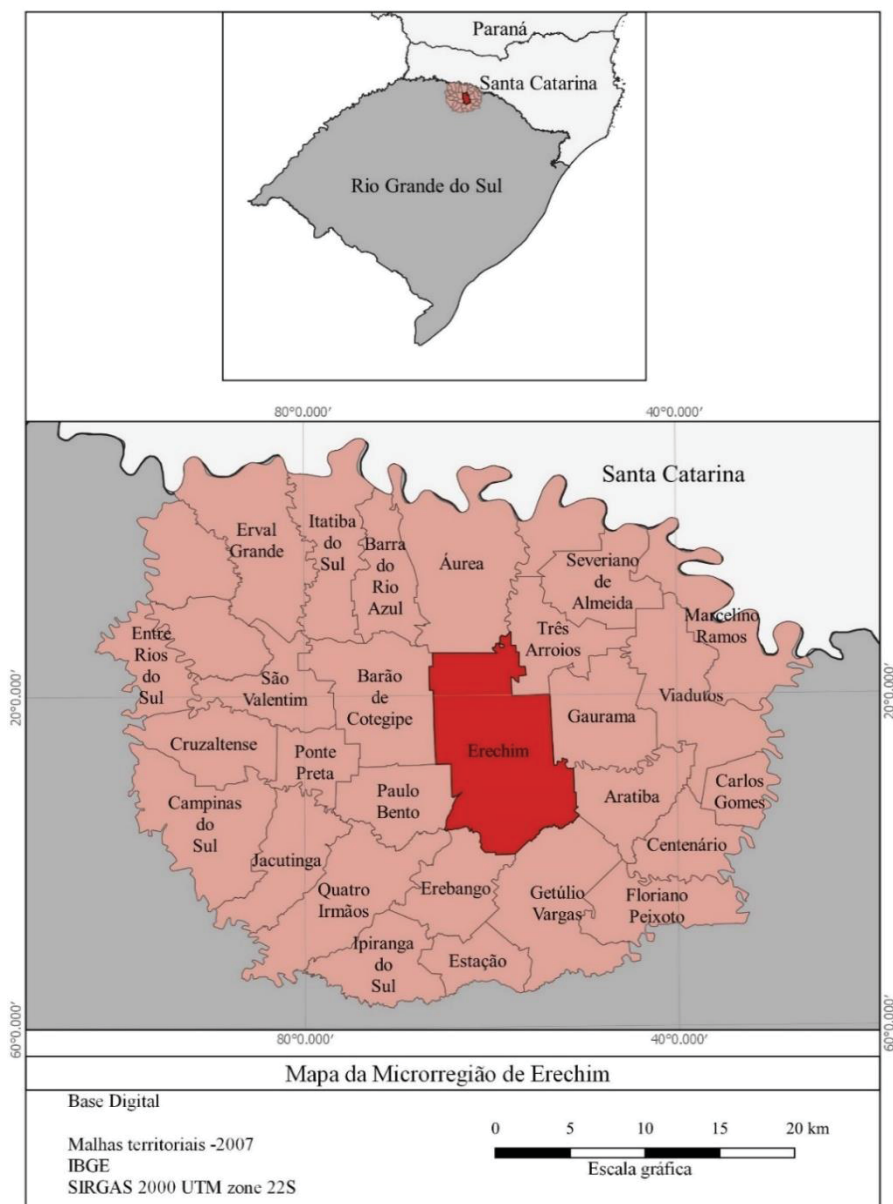
Em termos geográficos Mueller, Spinelli e Reis (2019), considerando as definições do IBGE no ano de 2016, indicam que as cidades de Passo Fundo e Erechim fazem parte da Mesorregião Geográfica Noroeste do Rio Grande do Sul. De acordo com e Kalinoski e Spinelli (2019), na área de abrangência citada, Passo Fundo e Erechim são consideradas cidades médias pela sua influência regional. Cabe neste ponto salientar, conforme citado anteriormente pelos autores Scherer e Amaral (2020) e Branco (2006), que uma cidade média assegura seu papel em determinada rede urbana, distanciando-se de centros maiores que disputam a polarização de uma região.

Kalinoski e Spinelli (2019) apontam que a cidade de Erechim, definida mais recentemente como cidade média, tem destaque ao fortalecer a prestação de serviços, como saúde e educação, para os municípios que polariza. Além disso, ressaltam a relação que se estabelece tanto entre as duas cidades quanto com os municípios menores que polarizam, promovendo fluxos diários e pendulares de pessoas em função do trabalho, estudo e busca por serviços especializados.

Contextualizando especificamente a área polarizada por Erechim dentro da Mesorregião Noroeste, com base em Mueller, Spinelli e Reis (2019), se define como microrregião geográfica de Erechim (Fig.01), também denominada de Alto Uruguai, composta por 30 municípios¹⁰, todos pertencentes ao estado do Rio Grande do Sul.

¹⁰ Municípios que compõem a região do Alto Uruguai: Aratiba, Áurea, Barão de Cotegipe, Barra do Rio Azul, Benjamin Constant do Sul, Campinas do Sul, Carlos Gomes, Centenário, Cruzaltense, Entre Rios do Sul, Erebang, Erechim, Erval Grande, Estação, Faxinalzinho, Florianópolis, Gaurama, Getúlio Vargas, Ipiranga do Sul, Itatiba do Sul, Jacutinga, Marcelino Ramos, Mariano Moro, Paulo Bento, Ponte Preta, Quatro Irmãos, São Valentim, Severiano de Almeida, Três Arroios, Viadutos.

FIGURA 01– MAPA DA MICRORREGIÃO DE ERECHIM – REGIÃO DO ALTO URUGUAI



Fonte: Elaborado pela autora a partir de IBGE (2007)

Seguindo na perspectiva do que as cidades médias ofertam para a região que polarizam, Araújo, Moura e Dias (2011) destacam que, por possuírem uma dinâmica econômica e demográfica própria, tornam-se espaços privilegiados pela oferta de serviços qualificados, podendo condicionar a isso maior oferta de bem-estar em relação a centros de hierarquia maior. Em seus estudos Amorim Filho e Serra (2001) colocam que as cidades médias são, em termos econômicos, pontos bastante adequados à localização dos equipamentos de distribuição comercial para as regiões que polarizam, uma vez que não apresentam os problemas de trânsito e de comunicação identificados nos grandes centros urbanos. Os autores frisam ainda que, na posição de intermediárias na rede urbana, se

configuram como pontos de ligação essenciais à manutenção do funcionamento do sistema político econômico mundial. A cidade média passa a representar um ponto de difusão da produção e dos valores do sistema socioeconômico do qual faz parte.

Oliveira e Soares (2014) e Scherer e Amaral (2020), na mesma linha de reflexão que Amorim Filho e Serra (2001), ao abordarem os aspectos econômicos, acordam que, para indicar a relevância da cidade média na rede urbana, além da produção industrial está sua condição de base terciária, ou seja distribuidora de produtos. Isso significa que as cidades médias atendem a demandas na rede urbana que antes só eram viabilizadas pelas grandes cidades e metrópoles, como serviço de saúde especializado, mão-de-obra qualificada, desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades (OLIVEIRA; SOARES, 2014).

Ao trazer essas observações para a realidade da cidade de Erechim, abordando inicialmente os serviços de saúde, o Plano Estratégico do COREDE Norte (2017) relata, por exemplo, que a cidade oferece atendimento de alta complexidade em seus dois 2 hospitais, sendo um deles de cunho regional¹¹, além de contar com clínicas de diferentes tamanhos, que atendem áreas específicas como: ginecologia, oftalmologia, nefrologia, traumatologia, entre outras.

No que se refere aos serviços de educação, Erechim se destaca pelas instituições de ensino superior, possuindo além de instituições particulares, campus da Universidade Federal, Estadual e uma unidade do Instituto Federal. Conforme menciona Aver (2016), estas instituições estão voltadas à ciência e tecnologia, com enfoque nas áreas de educação, alimentos, meio ambiente, ciências agrárias e, recentemente, nas engenharias como suporte ao desenvolvimento da indústria local. Tanto Aver (2016) quanto o material da COREDE (2017), relatam a importância e o impacto das instituições de ensino superior de Erechim na região, sendo elas compostas pelo seguinte grupo: a primeira instalada no município foi a Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões (URI), com dois campi em Erechim. Além desta, outras duas universidades de menor impacto atuam desde os anos 2000: a Faculdade Anglicana de Erechim (FAE), que vigorou até o ano de 2020, e um campus da Universidade Estadual do Rio Grande do Sul (UERGS). A Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) consolidou seu segundo maior campus na cidade nos últimos 10 anos. Além destas instituições destaca-se o Instituto Federal de

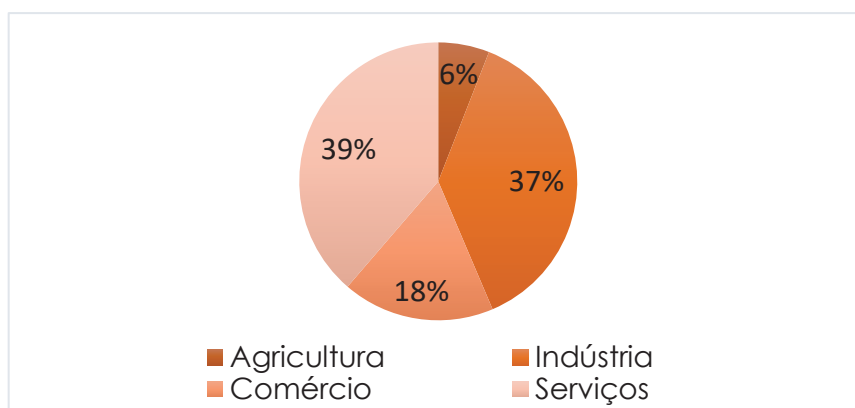
¹¹ A Fundação Hospitalar Santa Terezinha de Erechim, atende 31 municípios. Já os setores de alta complexidade como o de oncologia, sua área de atuação engloba 79 municípios. Fonte: <https://www.fhste.com.br/institucional/apresentacao>

Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul (IFRS) que oferece cursos técnicos e superiores.

Nesse aspecto, cabe ressaltar que, dentro das propostas do Plano Estratégico do COREDE Norte, com horizonte de implementação até 2030, vigoram propostas para o desenvolvimento e aprimoramento da ciência e tecnologia, por meio da promoção de pesquisas e projetos em parceria entre as instituições de ensino superior e as cooperativas e indústria local. Está prevista também a criação de um polo tecnológico regional, com a implantação de incubadoras tecnológicas junto a essas instituições.

Para findar o percurso do desenvolvimento econômico de Erechim trazemos os dados econômicos obtidos junto à Prefeitura Municipal no Gráfico 01. Verifica-se por meio destes dados que o setor industrial, com aproximadamente 700 empresas, e o setor de comércio e serviço somando 6.700 estabelecimentos se caracterizam como os setores econômicos de maior relevância no município.

GRÁFICO 01 – DISTRIBUIÇÃO DE ESTABELECIMENTOS POR SETOR ECONÔMICO - ERECHIM-RS



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da Prefeitura Municipal de Erechim (2020).

Dentro dos papéis que as cidades médias desempenham no contexto econômico Scherer e Amaral (2020) afirmam que a posição econômica, de base terciária na hierarquia da rede urbana, se consolida quando a cidade identificada como média apresenta certa distância em relação às capitais, pois uma cidade média só obtém seu espaço hierárquico quando não disputa a polarização com as esferas superiores da rede na qual está inserida.

Nesse contexto, tanto a caracterização de Erechim como cidade média como sua importância na rede urbana, pode ser reconhecida a partir de sua atuação como polo regional para mais de 30 municípios, polarizando uma região que não está sob a influência de outros grandes polos, a exemplo da capital Porto Alegre. No quesito econômico,

apresenta economia centrada nos setores secundário e terciário, cabendo ressaltar que a indústria erechinense esteve em constante crescimento desde os anos 1970, em função dos incentivos fiscais oferecidos. De fato, a lei nº 947 de 2006, dispõe sobre a política de incentivo ao desenvolvimento econômico e social em Erechim, regulamentou uma série de incentivos como meio de atrair empresas. Esse constante crescimento colocou a cidade de Erechim na posição de polo atrativo de migração a partir dos anos 1990, uma vez que a indústria passou a ter maior importância que a produção agrícola, desencadeando não só a migração campo-cidade, mas também o esvaziamento dos municípios menores que polariza.

No entanto, como pontuado pelos autores aqui discutidos, a capacidade de influência de uma cidade na rede urbana está associada mais à força do setor terciário do que secundário, sendo esta também uma questão presente em Erechim, seja pelo número de estabelecimentos ativos no setor ou por constituir-se como polo referência em serviços de saúde, ensino, pesquisa e tecnologia, voltados à melhoria das atividades regionais.

Sobre o impacto do fortalecimento desses setores no processo migratório acima citado, estudos realizados por Mueller (2016) sobre a dinâmica populacional da microrregião de Erechim constataram através dos censos de 1991 a 2010 que apenas Erechim obteve crescimento populacional expressivo neste período, apresentando um aumento de 23.769 habitantes, referente a 11,23% da população regional na época. Mueller, Spinelli e Reis (2019) também observaram por meio destes censos que somados 25 municípios da microrregião de Erechim, nas faixas compostas por populações de 20 a 39 anos, que configura grande parte da faixa economicamente ativa, houve a redução de 36.932 habitantes. Porém, Erechim foi exceção, apresentando um incremento de 7.947 habitantes nesta faixa etária no mesmo período.

Mueller (2016) ressalta ainda que no mesmo período, os municípios da microrregião reduziram em 39,7% a população rural, evidenciando um forte processo migratório dentro da própria microrregião ou para outros locais. De acordo com o autor, esta movimentação migratória está atrelada, em parte, ao enfraquecimento do setor primário em alguns municípios, o que pode ser verificado pela redução do setor no PIB regional - de 23,43% em 2000 para 11,03% em 2010 - bem como pela ascensão do setor secundário e terciário em outros municípios, o que justificaria a drenagem dessa população.

Neste contexto, os resultados da análise apontando Erechim como o único município de saldo positivo relevante dá indícios de que parte dessa população migrante tanto do campo quanto dos pequenos municípios da microrregião, estariam promovendo o

incremento populacional em Erechim, especialmente no espaço urbano. Para além das migrações com forte caráter intra-regional já discutidas por Mueller, Spinelli e Reis (2019), Kalinoski e Spinelli (2019) relatam a dinâmica de um contingente migratório pendular diário, que se beneficia do trabalho disponibilizado pelas indústrias locais e das atividades ligadas aos serviços de saúde, educação, bem como acesso a órgãos públicos, entre outros.

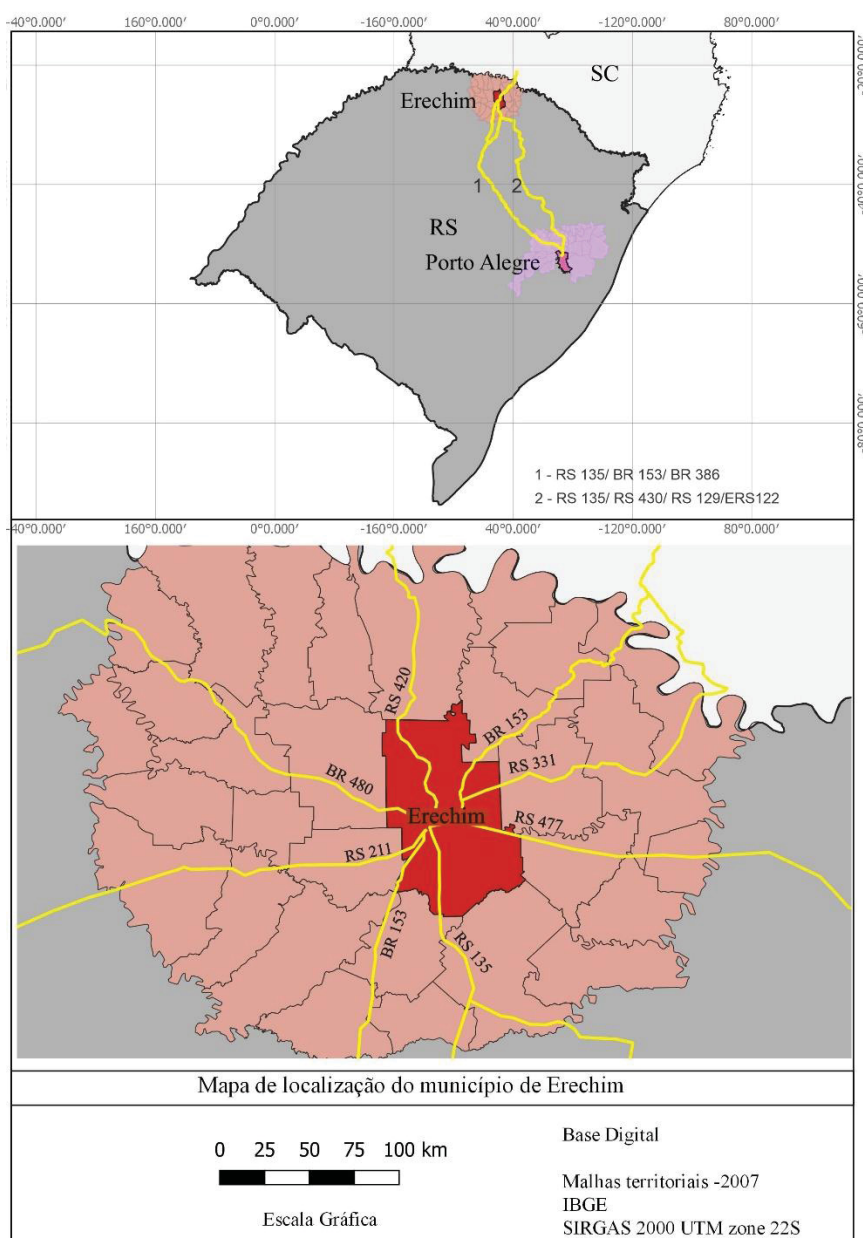
Com este panorama da importância e desempenho na rede urbana, Steinberger e Bruna (2001) evidenciam que, tanto a população quanto o Estado e a iniciativa privada se beneficiam das cidades médias, uma vez que são consideradas como locais privilegiados quanto à qualidade de vida, facilidade dos investimentos, competitividade econômica relativa e tamanho que propicia uma gestão governamental facilitada. Por outro lado, Amorim Filho (2007) questiona o papel das políticas do Estado que incidem sobre essas cidades, se estariam fomentando seu acelerado processo de urbanização, o que poderia contribuir para o aprofundamento dos desequilíbrios urbanos e desigualdades sociais. Como mencionado, as políticas voltadas à cidade média têm pouco impacto no crescimento atual, no entanto, políticas de âmbito nacional como o Programa Minha Casa Minha Vida impactaram significativamente na estruturação das cidades médias nos últimos anos (DANTAS; CARVALHO; OLIVERIA, 2019).

Neste contexto, dados do IBGE em 2014 evidenciam que as cidades médias foram as que mais apresentaram crescimento no Brasil nos últimos anos (média de 1% ao ano). Para que se possa aprofundar a análise sobre o processo de crescimento e consequente expansão das cidades médias que serão abordados nos capítulos 2 e 3, seguimos para a caracterização da cidade de Erechim-RS, escolhida como estudo de caso para o desenvolvimento desta pesquisa.

4.3 CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DE ERECHIM

A cidade de Erechim, no Rio Grande do Sul possui 105.862 mil habitantes estimados pelo IBGE para o ano de 2019 e está localizada no norte do estado, na região conhecida como Alto Uruguai, a 360km de distância da capital, Porto Alegre (Figura 02).

FIGURA 02 – LOCALIZAÇÃO DA CIDADE DE ERECHIM -RS



Fonte: Elaborado pela autora a partir de IBGE (2007)

Sobre os dados sociais que se relacionam ao desenvolvimento de Erechim, Mueller Spinelli e Reis (2019) apontam entre os anos de 1991 e 2010, Erechim e sua microrregião com Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) crescente, a cidade está no patamar de 0,77 em uma escala que vai de 0 a 1. Outros índices foram obtidos por meio do Plano Estratégico para Desenvolvimento Regional do Corede Norte de 2017 (referência), um deles o Índice de Desenvolvimento Socioeconômico – IDESE, apresentou Erechim em 2015, com o índice de 0,81 em função da renda e educação (o nível é considerado alto a partir de 0,8). Relativo ao índice que mede o percentual de pobreza e indigência, os resultados obtidos foram de 1,48% para população abaixo da linha de pobreza, 3,25%

para população na linha de indigência e pobreza, e 95,28% da população acima da linha de pobreza. Esse dado abrange a zona de Erechim, que inclui os seus municípios limítrofes. A mesma fonte fala sobre a diminuição da taxa de natalidade de 2000 para 2010, principalmente na área urbana, reflexo da decisão da população em ter menos filhos e da maior inserção da mulher no mercado de trabalho.

A cidade de Erechim, assim como ocorre em outras cidades médias do país, vem apresentando um significativo movimento de expansão da ocupação urbana, constatado principalmente na última década. A expansão está relacionada a diversos fatores, tais como: desenvolvimento econômico, processos migratórios, crescimento populacional, políticas públicas de habitação e interesses do mercado imobiliário. Ainda que não seja o objetivo da pesquisa olhar para a informalidade na ocupação urbana, não negamos a sua ocorrência em Erechim. O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS, 2013), indicava a presença de 389 domicílios irregulares em 2011, sendo este o dado oficial disponível até o momento desta pesquisa. A partir das pesquisas de Psidonik (2019), obtemos que esses domicílios se localizam em vários pontos da cidade; em áreas públicas, áreas beira trilhos e áreas verdes; a exceção da região norte da cidade ocupada por grupos de alto poder aquisitivo. Estas questões inerentes à produção do espaço e expansão em particular, serão aprofundadas no Capítulo 3.

Seguindo com a caracterização da cidade, apresentamos uma breve cronologia de seu desenvolvimento ao longo dos anos. A região norte do estado, como menciona Soares (2017), se desenvolveu no início do século XX. Aver (2016) cita que a região do Alto Uruguai na qual está inserida Erechim foi a última parcela do estado a receber projetos de colonização do Governo. De acordo com Funfgelt (2004), em 1908 na região do Alto Uruguai, foi criada a colônia de Erechim como distrito de Passo Fundo. A sede da colônia, em 1910, era seu núcleo central denominado Paiol Grande, o qual viria a se tornar a cidade de Erechim. A colonização destes núcleos, segundo Aver (2016), foi promovida pela intenção do governo do Estado de absorver o excedente de imigrantes alocados nas velhas colônias da serra gaúcha. Além disso, outro importante aspecto responsável pelo desenvolvimento da região foi a instalação da estrada de ferro ligando São Paulo ao Rio Grande do Sul.

O desenvolvimento da sede da colônia então denominada Paiol Grande, no relato de Funfgelt (2004), teve em 1914 um importante marco que foi a implementação do Plano Urbano desenvolvido pelo engenheiro Carlos Torre Gonçalves que, considerando a perspectiva de crescimento populacional, planejou alocar até 15.000 mil habitantes. O

plano urbano foi traçado com base em uma malha xadrez cortada por avenidas diagonais. A premissa de um acelerado desenvolvimento elevou, em 1918, a sede da colônia à categoria de Município que veio a se chamar Erechim, tal qual a colônia.

Referente aos aspectos econômicos no desenvolvimento da cidade, Funfgelt (2004) cita que, até a década de 1930, a economia era baseada na produção agrícola, extração de madeira e mais timidamente na indústria de transformação de produtos suínos. O comércio existente visava dar suporte à produção agrícola e ao mesmo tempo abastecer o meio rural com produtos industrializados. Posteriormente, a partir da década de 1930, a agricultura continuava como principal fonte econômica, porém, por incentivo do Estado, voltada à monocultura do trigo. Já em 1950, o município apresentava grande desenvolvimento econômico, em função da produção agrícola de monocultura e também pelo aumento do número de indústrias que em 1955 somavam 374, em decorrência da isenção de impostos concedida pela prefeitura municipal.

Com o avanço do processo produtivo conferindo importância à cidade o aeroclube, fundado em 1941 foi ampliado e passou a atuar como aeroporto para grandes empresas da época, vindo a se tornar, em 1960, o segundo aeroporto mais movimentado do estado do Rio Grande do Sul, promovendo o deslocamento de pessoas e produtos perecíveis da indústria local. Nesse período, o escoamento dos produtos se dava também pelo transporte ferroviário, que entrou em decadência na década de 1970 na região em virtude da política nacional voltada ao transporte rodoviário. A mudança nos meios de transporte foi um dos fatores que reduziram a produção agrícola, somada aos incentivos fiscais para a indústria, dando espaço para a ascensão desta. Este movimento é verificado pelo processo de criação de um distrito industrial no município, já em meados de 1974, que veio a se consolidar em 1979.

Conforme assinala Soares (2011), este advento da indústria nas décadas de 1970, 1980 e 1990 é verificado nas cidades médias brasileiras, uma vez que assumem a função de centros industriais, de prestação de serviços e de atração das migrações internas. A industrialização das cidades médias é recorrente na região centro-sul do país, onde a modernização tecnológica da agricultura já está consolidada. Transpondo essa realidade para o estudo de caso, o mesmo autor em 2007 havia apresentado dados que colocavam a região polarizada por Passo Fundo e Erechim como detentora de uma grande capacidade empreendedora e atrativa no ramo empresarial, sendo a quarta região do estado na criação de empresas per capita.

Seguindo essa linha, o Plano estratégico do Conselho Regional de Desenvolvimento do Norte do Rio Grande do Sul (COREDE Norte) de 2017, confirma o forte predomínio da indústria de transformação na microrregião de Erechim. O plano destaca que em Erechim a maior parte das indústrias é voltada aos setores metal- mecânico, alimentício e têxtil. A exemplo, cita as empresas locais de maior impacto no cenário nacional e internacional ¹². O poder público municipal enxerga na indústria um importante motor do desenvolvimento econômico e impulsionador dos demais setores. Diante disso, propôs a criação do Distrito Industrial Norte, o qual está sendo viabilizado pela parceria da Prefeitura Municipal com um grupo de empresas que se dispuseram a investir no Distrito, com a prefeitura doando os terrenos e as empresas investindo na infraestrutura urbana. A área foi projetada em 243 mil m², visando a instalação de empresas e considerando espaço para suas ampliações nos próximos 30 anos¹³. A criação do Distrito Norte para alocação das indústrias e empresas de serviço responde também ao elevado preço dos terrenos praticados na cidade (assunto que será debatido no capítulo 3) que acabavam por inibir a instalação das empresas ainda que o zoneamento as permitisse.¹⁴

Além disso, como já mencionado, no período atual o setor terciário com oferta de serviços especializados contribui para a economia da cidade quase em equilíbrio com a indústria.

Desse modo, estes dados vão ao encontro do que fora anteriormente exposto na seção 1.1, em que Corrêa (2007) e Branco (2006) verificam que estas cidades se comportam como centros de atividades especializadas, com interações espaciais tanto com o mercado

¹² No setor metal mecânico e automobilístico a INTECNIAL, desde 1980, atua como produtora de peças e equipamentos que atendem empresas dos ramos automobilístico como a GM, empresas de produção naval, de energia e biocombustíveis, petroquímicas, de processamento de celulose e alimentícia, fornecendo produtos as indústrias nacionais e internacionais; a empresa COMIL, quarta maior produtora de ônibus do país e que exporta para outros 29 países, foi a primeira a iniciar seu processo de internacionalização em 2004, com a abertura de uma filial da fábrica em San Luis de Potosi no México; ainda no mesmo ramo a TRIEL-HT, maior empresa da América Latina na fabricação de silos para transporte de ração, carrocerias para transporte de animais e de viaturas especiais, é fornecedora de produtos para os 5 continentes. No ramo têxtil se destaca a INDEX, produtora de jeans e fornecedora de 20% da sua produção para estilistas e marcas conceituadas do País. E no ramo alimentício, destaca-se a Cooperativa Central Aurora, com unidade de frigorífico em Erechim e a Peccin AS, produtora de balas e chocolates, com forte presença no cenário nacional e fornecedora em outros 70 países.

¹³ Informações obtidas em notícias de nov. 2017 em <https://www.accie.com.br/distrito-industrial-norte-de-erechim-sera-implantado-atraves-de-modelo-inedito/> e de maio 2018 em <https://atmosferaonline.com.br/comecam-as-obras-para-implantacao-do-distrito-industrial-norte-em-erechim/>

¹⁴ Informações obtidas em notícia de 2018 em <https://jornalboavista.com.br/21042018o-que-inibe-empresas-interessadas-em-erechim-terrenos-supervalorizados-falta-de-incentivo-fiscal-ou-dificuldade-na-negociacao>

nacional quanto internacional, dominando nichos específicos de atividades e assim se tornando atrativas aos processos migratórios.

Como síntese deste capítulo, confirmamos que a cidade média é colocada como ponto de equilíbrio na rede urbana, seja pela distribuição populacional, pelos custos de produção e mão de obra do trabalho, pela oferta de bens e serviços especializados ou pelos índices que indicam a qualidade de vida nesses locais. Observamos que a atratividade desses fatores impulsiona o desenvolvimento econômico, que atua como motor do crescimento populacional e de movimentos migratórios. A respeito dessa relação, destacamos a atuação das elites locais das cidades e suas coalizões, que estimulam o desenvolvimento econômico como meio de manutenção da renda dos negócios imobiliários e fundiários, o que implica diretamente no processo de expansão e estruturação do espaço intraurbano. Nesse contexto, a inserção da cidade média em determinada rede urbana e a atuação enquanto polarizadora, manifesta dinâmicas que contribuem para o entendimento da lógica da expansão no espaço intraurbano. Com isso, avançamos para o estudo da dinâmica da expansão, pelos aspectos que a estruturam e regulam, construindo a base para o estudo de caso, a fim de atingir os objetivos da pesquisa.

5 DIMENSÕES DO ESTUDO DO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA

Este capítulo tem por objetivo promover o debate teórico, articulando os aspectos anteriormente identificados como estruturadores e reguladores na dinâmica da expansão urbana: seus condicionantes, a legislação urbanística, a variação do preço da terra e a morfologia urbana. Dessa forma, construímos a base teórico - conceitual para explorar a dinâmica da expansão na cidade de Erechim –RS, a ser contemplada no Capítulo 3.

5.1 EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO URBANA

Ao adentrar na discussão, é preciso esclarecer o conceito de expansão urbana adotado nesta pesquisa. A definição de expansão urbana é sempre acompanhada de outros conceitos, tais como espaço urbano, crescimento urbano, forma urbana e estrutura urbana. Cada um destes conceitos possui limites enquanto significado e é preciso compreendê-los separadamente e em conjunto para poder adotar um conceito específico e apropriado à discussão aqui proposta.

O termo “espaço” é definido por Santos (1997) como um composto de elementos que se inter-relacionam, tais como as pessoas, as empresas, as instituições e as infraestruturas, que por sua vez, constituem uma estrutura dotada de uma forma. O “espaço urbano”, portanto, agrega todas estas dimensões, sendo definido por Corrêa (1989) como a organização espacial da cidade composta de um complexo conjunto de usos da terra, simultaneamente fragmentado e articulado, sendo reflexo das ações sociais do passado e do presente. Vinculado a este termo, tem-se a “forma urbana” definida, segundo Gabe (2016), como a dimensão física do espaço urbano e a configuração espacial de seus elementos.

Nesse sentido, compreendemos o “crescimento urbano” como o crescimento do espaço urbano, que por sua vez, se expressa numa estrutura e em uma forma urbana. Assume-se nesta pesquisa a mesma posição de Gabe (2016), de que a definição de crescimento urbano e expansão urbana, assim como os demais termos apresentados, possuem significação distinta. Salientamos que o crescimento urbano tem em si várias dimensões: crescimento demográfico, crescimento econômico e crescimento físico. Este último, o crescimento físico do espaço urbano, é ao qual a expansão urbana se refere.

A expansão se dá em diferentes formatos e direções, a depender do contexto do crescimento de cada cidade (GABE, 2016). Baseado no estudo realizado por Wilson, Hurd e Civco (2002) em cidades nos Estados Unidos, com o propósito de identificar as tipologias de expansão, Gabe (2016) sintetizou as questões que o permitiu caracterizar os padrões mais frequentes:

[...] ‘expansão contígua’, que descreve o crescimento de áreas existentes por ‘preenchimento’ (de vazios ou bordas) e por ‘extensão’ (de bordas); (ii) ‘expansão não-contígua’, que descreve o “surgimento” de novas áreas, isoladas em relação às áreas já existentes, e que são classificadas de acordo com seus padrões espaciais de desenvolvimento: agrupado (‘clusters’), linear e isolado. A expansão urbana contígua produz ‘formas urbanas’ mais compactas, enquanto, a expansão não contígua, produz formas mais dispersas” (GABE, 2016, p.86)

Na mesma linha, ao estudar os padrões de expansão das aglomerações urbanas brasileiras, Sposito e Chatel (2015) abordam os termos: *diluição e desconcentração*, cuja ocupação ocorre a partir de um núcleo central, de alta densidade, em direção à periferia.; *difusão e extensão* a partir do núcleo central, porém não necessariamente relacionadas à densidade; *fragmentação*, que se caracteriza por individualizar uma porção do espaço partindo de um conjunto unificado e; *dispersão*, que supõe uma distribuição e um espraiamento da população e das atividades em zonas separadas e descontínuas no espaço.

Estes padrões da expansão urbana são, em parte, decorrentes de interesses e vetores que os direcionam. Villaça (2001) em seu livro *O Espaço Intra-Urbano no Brasil*, faz importantes reflexões sobre os fatores de direcionamento da expansão urbana. O autor identifica elementos direcionadores como, por exemplo, a presença de áreas de proteção natural, obstáculos naturais, como rios e serras, e destaca a importância das vias de transporte que deslocam passageiros nesse processo. O autor argumenta que quando o transporte intraurbano de passageiros apresenta a possibilidade de atender determinada região, acaba por direcionar a ocupação a ela. À medida que a expansão urbana se dá pelas vias intraurbanas, passa a absorver trechos de vias regionais, convertendo-as em um elemento poderoso na promoção da expansão. Além disso, o direcionamento e formas da expansão estão submetidos a outro fator pontuado por Barcella (2019), que corresponde ao papel dos agentes imobiliários na produção da cidade, visto que seus interesses refletem em estratégias que conduzem a expansão com base em vetores de valorização imobiliária e na seletividade intencional de algumas áreas da cidade.

Considerando esse contexto, ressaltamos que essa pesquisa tem como foco o processo de expansão das cidades médias. Nesse sentido, Santoro, Cobra e Bonduki (2010) relatam que a literatura associa a expansão urbana às mudanças demográficas pós anos 1980, com o crescimento da população nas cidades médias, mas, também com as estratégias dos mercados imobiliários estimulando a expansão.

Dantas, Carvalho e Oliveira (2019) refletem que um fator determinante para que ocorra a expansão é a oferta do solo urbano. Nesse sentido, Abreu e Amorim (2014) destacam que a oferta de solo decorrente da redefinição de perímetro urbano, padrão de zoneamento e potencial construtivo, eleva significativamente o preço dos terrenos e dos imóveis em geral, caracterizando um processo no qual o mercado imobiliário constrói base para lucratividade com a especulação, suportada pela legislação urbanística.

Relativo a isso, Ojima (2008) atenta para a existência de um consenso em torno do termo expansão, em razão do descompasso observado entre crescimento populacional e a expansão física do espaço urbano. Essa relação também é comentada por Garcia e Matos (2005, apud Santoro, Cobra, Bonduki, 2010) que apresentam indícios de que os municípios têm ampliado além do necessário seus limites urbanos, motivados por interesses fundiários e imobiliários, perspectiva de aumento de áreas passíveis de cobrança do IPTU, pressão para implementação de empreendimentos habitacionais, entre outros. Neste estudo, Garcia e Matos (2005, apud Santoro, Cobra, Bonduki, 2010) destacam que, em poucos casos, os novos parcelamentos periféricos para implantação de

loteamentos estão vinculados à escassez de imóveis urbanos. Portanto, evidencia-se a lógica do mercado fundiário e imobiliário, fortemente especulativo, atuando sobre a expansão urbana.

Os parcelamentos periféricos, sobretudo aqueles destinados à produção de empreendimentos habitacionais de cunho social, tem conduzido um processo de expansão que tem resultado numa ocupação caracterizada pela segregação socioespacial (CARVALHO; MEDEIROS, 2017). No contexto recente, essa afirmativa pode ser verificada com o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009, pelo Governo Federal, que promoveu uma produção de larga escala em curto prazo, juntamente com a facilidade de acesso ao crédito, o que alterou a morfologia das cidades, pequenas, médias ou grandes, tanto pela expansão horizontal, quanto vertical (BARCELLA, 2019).

Esse conjunto de situações impulsionadoras da expansão urbana traz consigo consequências negativas, as quais Singer (2012), descreve como sendo o aumento de gastos pelo poder público municipal na implantação e manutenção de infraestruturas e serviços públicos, que necessitam vencer maiores distâncias para atender a baixas densidades populacionais. Além disso, o autor afirma que a carência dos serviços urbanos recai sobre as camadas mais pobres da população, uma vez que o mercado imobiliário encarece o solo das áreas bem servidas.

Estas considerações vão ao encontro dos questionamentos desta pesquisa, que buscam identificar no estudo de caso e a partir do subsídio teórico, qual a lógica que configura a expansão das cidades médias; quais relações se estabelecem entre oferta de solo e legislação urbanística; se a expansão se dá em função da demanda do crescimento populacional ou por outros fatores, se a expansão eleva o preço do solo, entre outros questionamentos já mencionados. Nesse sentido, a articulação argumentativa desse conjunto de autores apresenta o crescimento físico, ou seja, a expansão, como uma das dimensões do crescimento urbano, que pode assumir diferentes formas a depender de cada cidade.

Esse conjunto de questões reforçam as intenções desta pesquisa de estudar a dinâmica da expansão em cidades médias pelo viés dos aspectos que caracterizamos como estruturadores e reguladores, compostos pelos condicionantes de crescimento, pela influência da legislação urbanística, pelo impacto da expansão na variação do preço da terra e pela morfologia resultante da articulação destes aspectos.

5.2 A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO DESENHO DA EXPANSÃO

A abordagem da legislação urbanística na análise do processo de expansão da ocupação justifica-se pela afirmação de Santoro (2014) em que grande parte das pesquisas urbanas se dedicam ao estudo do processo de expansão a partir de questões morfológicas e das relações entre urbano- rural e centro-periferia, sem considerar as normas que possibilitam ou restringem a expansão.

Nesse sentido, Leonelli e Campos (2018) apontam que a expansão das cidades brasileiras ocorre tanto pelas ações de agentes públicos quanto privados. E nesta dinâmica conjunta, a gestão pública e as legislações urbanas são fundamentais, já que cabe ao governo municipal a regulação das ações do mercado imobiliário, buscando assegurar o interesse público e coletivo. Delineando o papel da legislação urbanística no processo de expansão podemos partir do exposto por Santoro (2014), para quem a política habitacional ao estruturar o desenvolvimento econômico, atua como a grande impulsionadora da expansão urbana.

Explicando as questões econômicas na produção do espaço, Abramo (1995) promove uma reflexão por meio de dois conceitos, o primeiro, é sobre as relações do capitalismo com a estrutura urbana, *regime urbano*, e o segundo é como se possibilita a reprodução deste modelo de produção do espaço, *regulação urbana*. Nesse sentido, o autor inicia a explicação afirmando que um determinado regime de acumulação condiciona um regime urbano, ou seja, reflete no processo de produção do espaço e na estrutura funcional de uma cidade.¹⁵ Assim como o capitalismo, o regime urbano necessita de mecanismos que permitam a sua reprodução, os quais o autor sintetizou no conceito de regulação urbana. Portanto, a regulação urbana constitui-se num conjunto de mecanismos econômicos e institucionais de cunho público e privado - a exemplo estão as regulamentações do Estado, e as ações do mercado imobiliário.

Abramo (1995) explica a regulação urbana a partir da *Divisão Econômico-social do Espaço* (DESE), que é a espacialização das atividades e do modo de vida dos agentes produtores do espaço, a qual só é possível de reprodução por meio de um mecanismo regulador da apropriação do solo, podendo ser um tributo fundiário como o IPTU ou por meio da legislação urbanística. Portanto, conclui-se que a relação de regime urbano e

¹⁵ O autor traz como exemplo, a passagem do regime taylorista para o regime fordista nos Estados Unidos, quando o padrão de consumo alterou o processo de urbanização e o funcionamento da cidade, gerando um processo de suburbanização, com produção em massa de moradias e automóveis.

regulação urbana esclarece em grande parte a influência que as legislações urbanísticas apresentam no processo de produção do espaço.

Dentro dessa discussão da relação entre a legislação e o processo de expansão, no caso brasileiro, Santoro (2014) cita a Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei 6.766/79), também chamada de Lei Lehmann, como sendo a primeira lei de controle da expansão, pois trouxe importantes transformações no modo de produção do espaço formal. A partir desta lei, conforme apontado por Leonelli (2010), foi dada aos municípios a atribuição de estabelecer normas complementares para a adequação da lei às características regionais, desde que atuasse de forma complementar e não em contradição à lei federal. De acordo com autora, apesar da lei ter definido as tipologias de parcelamento, delegou ao município a demarcação de zonas urbanas e de expansão urbana.

As particularidades da lei de parcelamento são questionadas por Santoro (2014), a começar pelo fato de ela ter sido aprovada ao final do período do milagre econômico (1967-1973), no qual o Estado, acometido pela diminuição dos recursos, passou a delegar a provisão de infraestrutura urbana ao loteador. Também passou a exigir do loteador a cessão de terras públicas para posterior construção de equipamentos pelo poder público, permitindo a realização e comercialização dos loteamentos em descompasso com a provisão de equipamentos públicos, de modo a facilitar a expansão urbana e habitacional de forma acelerada. Em suas pesquisas, tanto Santoro (2014) quanto Leonelli (2010) afirmam que a lei, ao não estabelecer os atributos necessários para a demarcação e aprovação do parcelamento e permitindo ao município ampliar o perímetro urbano sem justificativa, deixou de garantir o controle da expansão e do crescimento contínuo do tecido urbano, favorecendo a especulação imobiliária.

Percorrendo a trajetória da legislação, Santoro (2014) afirma que na década de 1980 surgiu a primeira tentativa real de regulação da expansão, apresentada no Projeto de Lei PL n. 775/83, que posteriormente culminou no Estatuto da Cidade. Além da indicação de conteúdo para os planos diretores, o projeto também previa artigos que visavam controlar a especulação imobiliária, mediante exigência da oferta de imóveis ociosos para locação e pela limitação da posse de imóveis na área urbana por um mesmo proprietário. No entanto, a proposta não vigorou.

Atualmente, as diretrizes para a aplicação da política urbana são regidas pela Lei Federal n.º 10.257, em vigor desde 2001, intitulada Estatuto da Cidade. Trata-se de uma política urbana nacional, expressa por meio de planos, ações e legislações norteadoras, a partir da qual os municípios possuem atribuição para adaptar estas diretrizes às

necessidades locais (DOMINGUES, 2009). Tanto Santoro (2014) quanto Gabe (2016) relatam em suas pesquisas que os instrumentos regulatórios inseridos no Estatuto da Cidade poderiam coibir a ocupação informal em áreas periféricas e promover o melhor aproveitamento de áreas infraestruturadas, regulando a necessidade de expansão, mesmo que estes instrumentos não tenham sido concebidos exclusivamente para esta função.

O principal instrumento do Estatuto da Cidade para a regulação do desenvolvimento urbano, conforme Leonelli e Campos (2018), é o Plano Diretor, por meio do qual se definem os limites da legalidade da produção do espaço e da expansão urbana, através de seus principais instrumentos legais: leis de parcelamento do solo, leis para condomínios horizontais, leis de zoneamento e outras legislações correlatas. Apesar de a legislação urbana ser fundamental para o controle do processo de uso e ocupação do solo, Lima, Lopes e Façanha (2019) assinalam a existência de pesquisas que apontam as fragilidades das legislações, questionando sua eficiência. Os autores afirmam que essas leis também produzem efeitos colaterais como: supervalorização de determinadas áreas, constituição de bancos de terras para fins especulativos e direcionamento das classes de menor renda às periferias mal servidas de infraestrutura e serviços públicos e a locais ambientalmente inadequados.

Nesse contexto, para Santos Junior e Montandon (2011), é importante ressaltar as dificuldades que surgiram após a obrigatoriedade do Plano Diretor aos municípios com mais de 20.000 habitantes, imposta pelo Estatuto da Cidade. Os autores alegam que a maioria destes Planos Diretores já se encontravam elaborados e aprovados, quando grandes programas de melhoria e provisão de habitação e infraestrutura estavam em processo de criação ou sendo implementados de forma parcial. É o caso do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) - 2007 e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – 2009. Na época do estudo, Santos Junior e Montandon (2011), sustentavam a expectativa de que estabelecido o prazo máximo de dez anos para a revisão dos Planos Diretores, a partir de 2012, estes passariam a englobar mecanismos para gerenciar as novas particularidades impostas pelo PAC e PMCMV. Entretanto, conforme aponta Santoro (2014), constatou-se que o Estatuto da Cidade foi frágil na elaboração de instrumentos que exijam a criação de novas urbanizações com qualidade, decorrente disso, possibilitou a contínua dissociação da revisão de perímetro urbano às diretrizes de desenvolvimento municipal.

No entanto, relativo à fragilidade, eficiência e aos efeitos colaterais das leis urbanísticas, não se trata puramente da sua redação deficiente ou do descompasso na

atualização dos Planos Diretores e aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade. No caso das cidades médias, Borges e Silva (2019) destacam a influência das relações sociais de poder na flexibilização e delineamento das normativas. Os autores relatam que as leis urbanísticas são formuladas por grupos com interesses específicos e para responder a estes mesmos interesses, em detrimento do conjunto social. Além disso, apontam que essa prática ocorre com maior facilidade na esfera local, uma vez que as administrações municipais se veem pressionadas por grupos dominantes a promover alterações normativas de acordo com seus interesses econômicos. A fragilidade na aplicação e fiscalização das leis abre brechas para que estes grupos burlam limites impostos por alguma restrição, seja por meio de lei, decreto ou outro mecanismo, a fim de fortalecer interesses particulares.

No tocante à relação entre a legislação urbanística e a expansão em cidades médias, alguns pesquisadores têm se debruçado ao tema no contexto recente. Além de Leonelli e Campos (2018), são relevantes para este campo da pesquisa as contribuições de Bernardini (2017), Gabe (2016), Santoro (2014), e Oliveira e Biasotto (2011). A partir dos estudos realizados por estes pesquisadores evidencia-se a lei de Perímetro Urbano com importante papel no processo de expansão, uma vez que é a responsável pela oferta de solo urbanizável. Gabe (2016) menciona que o perímetro urbano é delimitado oficialmente por meio da ‘Lei do Perímetro Urbano’, formulada pelo poder público municipal, de forma discricionária, tendo em vista que não há lei federal que oriente sua definição. Nesse sentido, Lima, Lopes e Façanha (2019) apontam a importância de investigar a expansão a partir da ampliação de perímetro urbano, para compreender as relações entre população, incorporadores imobiliários e Estado. Essa orientação permite também observar como a legislação pode ser mais eficiente na gestão do espaço urbano, de forma a promover uma cidade socialmente mais justa e sustentável.

A questão da alteração do perímetro urbano enquanto impulsionador da expansão é discutida nas pesquisas de Leonelli e Campos (2018) e Bernardini (2017). Ao promoverem o estudo da expansão na cidade de Campinas-SP, os autores relatam a presença de normativas que possibilitam a flexibilização do perímetro, refletindo em outras legislações, como o parcelamento do solo. Leonelli e Campos (2018) afirmam que as normativas locais possibilitam uma espécie de perímetro urbano autoexpansível, realizável sempre que um imóvel esteja com 70% de sua área na zona urbana, ou pela urbanização por arruamentos, claramente em desacordo com a Lei de Parcelamento do solo urbano (Lei Federal n. 6.766/79) que não permite nem o parcelamento em área rural

nem o arruamento como forma de produção de lotes urbanos. Nesse sentido, os padrões regulatórios atuam em favor do mercado imobiliário, suportados pela estreita relação de força com o poder público, promovendo flexibilizações e adaptações de acordo com seus interesses.

Outro aspecto em que incide a lei de perímetro urbano é na conversão de grandes áreas de terra rural em urbana, desencadeando um negócio imobiliário e especulativo altamente rentável aos proprietários fundiários, uma vez que a terra antes negociada em hectares passa a ser vendida em m². Além disso, esse processo de conversão em áreas urbanas promove conflitos de usos entre áreas agrícolas e não agrícolas e impactos em áreas de restrição ambiental (LEONELLI; CAMPOS, 2018).

A análise do conteúdo e rebatimento territorial das leis de forma isolada não configura subsídio suficiente para a análise de seu impacto. Dessa forma, Lima, Lopes e Façanha (2019) expressam a necessidade de analisar as leis em conjunto com a atuação e interesses dos agentes produtores do espaço. Desta perspectiva, afirmam a possibilidade de identificar e caracterizar quais aspectos são relevantes na estruturação interna da cidade e na distribuição das classes sociais pelo território, bem como na valorização fundiária.

Relativo a esta questão, é indispensável a menção sobre a produção dos loteamentos periféricos que, nas palavras de Santoro (2014), configuram a efetiva expansão urbana. Para que se realizem, necessitam da disponibilidade de terras, mediante legislação que permita ampliação do perímetro urbanizável, além da liberação de áreas com restrições à ocupação ou ao adensamento e mudanças no zoneamento, entre outros parâmetros.

Complementarmente, Abramo (2007) aponta a força dos agentes do mercado imobiliário como sendo o principal vetor de estruturação do uso residencial do solo formal, de maneira que, em conjunto com as normativas, atuam em uma estrutura de oferta residencial segmentada em termos socioeconômicos. Essa segmentação da estrutura residencial promove também uma distinção espacial hierarquizada e consequentemente a segregação socioespacial (ABRAMO, 2007).

Um dos mecanismos do Estatuto da Cidade contidos no Plano Diretor e concebido para enfrentar o processo de segregação socioespacial, possibilitando a inserção da população de baixa renda em áreas mais bem servidas de infraestrutura, é a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social –ZEIS. Nas pesquisas de Santos Junior e Montandon (2011), realizadas com base em relatórios avaliativos da implementação de planos diretores pós Estatuto da Cidade, as ZEIS aparecem como o instrumento mais utilizado, associado à questão da moradia. No entanto, poucos planos diretores definiram a

localização destas zonas, sendo que a maioria delas coincide com áreas já ocupadas por assentamentos precários, havendo pouquíssimas em áreas urbanas vazias, tendo ainda o agravante de que não são autoaplicáveis, necessitando detalhamento em lei posterior. Nesse sentido, Oliveira e Biasotto (2011) constataram com base nestes mesmos relatórios, a baixa eficácia da ZEIS na promoção do acesso à terra urbanizada e bem localizada, próxima dos centros comerciais, de serviços e de infraestrutura. Os autores enfatizam, ainda, que o processo de aplicação das ZEIS para habitação popular em localizações valorizadas, desencadeia disputas e conflitos políticos e econômicos, que não foram enfrentados na concepção dos próprios planos diretores.

Não somente a pouca eficácia da ZEIS, mas também, conforme apontado por Bassul (2004), a lei de Zoneamento, enquanto permissiva ou inibidora de determinada atividade em cada parte do espaço urbano, acaba por promover divisões. De um lado, estão os usos que atendem aos padrões fixados na lei e, no outro, os que não conseguem cumprir as normas urbanísticas, desencadeando um processo onde a cidade formal produz a informal. O autor complementa que a divisão do espaço urbano em zonas de usos tem muitas vezes como intenção preservar as áreas mais valorizadas para os agentes econômicos politicamente dominantes, de classes mais abastadas, inibindo a convivência no território com a população de menor renda. Dessa forma, portanto, a segregação social fortalece os interesses do capital imobiliário.

Além do já exposto, Santoro (2014) menciona a necessidade de aprofundamento em outro tema, referente aos custos e benefícios desse modelo de urbanização e o fato de que poucas vezes o seu financiamento é distribuído de forma proporcional aos seus promotores. Nesse sentido, a expansão urbana impulsiona a lógica do mercado, que acumula capital na busca de menores preços de terra, para alavancar a valorização imobiliária, promovendo intervenções em áreas periféricas. Por outro lado, o Estado se vê obrigado a investir para proporcionar conexões entre as partes da cidade, buscando mitigar as consequências desse modelo de expansão.

Estas colocações denotam a fragilidade da lei frente à expansão urbana. Para Bernardini (2017), a legislação urbanística é concebida de maneira que não facilita seu próprio cumprimento, apresentando problemas de aplicabilidade que dependem da fiscalização, dificultando assim a atuação no controle da produção do espaço. Essa afirmação é confirmada por Santos Junior e Montandon (2011), no âmbito da análise dos planos diretores pós Estatuto da Cidade. A pesquisa evidenciou a inadequação da regulamentação dos instrumentos nos Planos Diretores quanto à autoaplicabilidade e

efetividade, principalmente em relação aos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano. Surge como resultado desta inadequação a precária definição de parâmetros urbanísticos, problemas na demarcação dos instrumentos no território e prejuízos em prazos de implementação (SANTOS JUNIOR; MONTANDON, 2011, p.34).

Enfim, os argumentos apresentados demonstram o modo como a legislação urbanística interfere na expansão da cidade, evidenciando alguns de seus efeitos, como a possibilidade de valorização de determinadas áreas em detrimento de outras, o fomento de um processo especulativo rentável aos proprietários fundiários mediante a conversão da terra rural em urbana, a constituição de bancos de terras para fins especulativos e o zoneamento excludente. No entanto, os autores analisados reforçam em vários momentos que a legislação urbanística tem estreita relação com o modo capitalista de produção ou, como bem pontuou Abramo (1995), a relação entre o regime de acumulação e o regime de regulação. Fica evidente também que a expansão, do modo que é flexibilizada pela legislação urbanística, produz reflexos expressivos no preço da terra, sendo esse, portanto, o tema sequencial a ser abordado.

5.3 INFLUÊNCIAS DA EXPANSÃO URBANA SOBRE O PREÇO DA TERRA

No subcapítulo anterior, foram expostas questões que colocam as legislações urbanísticas como um importante aspecto na valorização do preço da terra frente à dinâmica da expansão. Contudo, para a análise das influências do processo de expansão na valorização fundiária a simples abordagem da legislação urbanística se torna insuficiente. Desse modo, este subcapítulo tem por objetivo articular os aspectos da legislação urbanística com as formas pelas quais se obtém a renda da terra e com a atuação do capital imobiliário e dos proprietários de terras nesse processo.¹⁶

Os pesquisadores selecionados aqui para aprofundar essa questão, Smolka e Goytia (2017), Melazzo (2015), Melo e Melo (2015), Abreu e Amorim (2014), Lencione (2014), e Camagni (2005) promovem a discussão sobre a valorização que eleva o preço da terra, iniciando por diferenciar a mercadoria terra dos demais tipos de mercadoria e,

¹⁶ Esta pesquisa tem enfoque na produção da expansão urbana formal, adotando esse recorte com base nos estudos teóricos que fundamentam a pesquisa, tais como Abramo (2007), que coloca a expansão como um processo desencadeado pela conversão do uso do solo mediante alteração normativa e Santoro (2014), que cita os loteamentos habitacionais formais como efetivadores desta expansão.

posteriormente, relacionando-a às formas pelas quais o capital imobiliário dela se apropriam na busca por ganhos com a renda da terra.

Ao definir a mercadoria imóvel, Lencione (2014) expõe que no caso de um terreno, sua particularidade está enquanto base indispensável para a realização da produção imobiliária. Já Smolka (1981) expõe que a principal particularidade desta mercadoria reside no fato de que um terreno, bem como suas características não podem ser replicados, portanto, a composição de seu preço difere das demais mercadorias que podem ser produzidas em massa. Esta particularidade da terra enquanto mercadoria singular justifica a percepção de que a atividade que obtiver maior lucro em determinado local tende a oferecer um preço mais alto por aquela localização e quando a competição de ofertas por determinada singularidade local se esgota, diz-se que o terreno encontrou seu “maior e melhor uso” (SMOLKA; GOYTIA, 2017).

O imóvel, seja terra ou construído, constitui a base da operação do capital imobiliário. Nesse sentido, Smolka (1981) define o capital imobiliário como aquele que busca extrair ganhos pela renda da terra, promovendo investimentos privados no espaço construído. Nas palavras do autor, o capital imobiliário obtém ganhos de maneiras distintas, podendo ser por meio da aquisição de terrenos que venham a se valorizar com a mudança de uso ou pela capacidade de modificar as externalidades que acarretam valorização em um terreno ou, ainda, ao articular as diferentes etapas e agentes envolvidos em um projeto. Do mesmo modo, França (2019), com base na Teoria da Máquina do Crescimento Urbano, coloca que o capital se expande pela valorização imobiliária e encontra suporte nos governos locais pela implementação de leis, decretos e outras normas, culminando no lucro pelo valor de troca potencializado pelo uso do solo.

O capital imobiliário tem como meio de sua realização o mercado imobiliário, que é caracterizado nas palavras de Abreu e Amorim (2014) como sendo um local econômico de valorização dos capitais aplicados nas transações de compra e venda de imóveis, com sua dinâmica vinculada às formas de reprodução do capital, demarcadas num determinado tempo e espaço. Relativo à sua atuação, Spinelli e Soares (2013) comentam que esta, se dá conforme as particularidades de cada local. Trazendo para a dimensão das cidades médias, os autores citam que a atuação do mercado imobiliário por vezes é restrita a porções do espaço urbano e submetida a uma atuação não regular dos agentes.

Dadas as particularidades que assume em cada cidade, para compreender a ação do mercado imobiliário na valorização da terra torna-se necessário observar os marcos temporais e os fatos locais. Nesse sentido, ao estudá-lo, é preciso considerar além dos

planos e programas da esfera nacional - que impactam na construção civil, na habitação, na infraestrutura, na concessão de linhas de crédito e financiamento - os acontecimentos paralelos na escala local, como novos empreendimentos e obras públicas que causem valorização imobiliária, bem como o comportamento da legislação urbanística municipal na redefinição de perímetro urbano, nos parâmetros do zoneamento, entre outros (ABREU; AMORIM, 2014).

A análise do comportamento do mercado imobiliário no âmbito das cidades médias, segundo Melazzo (2015), ganhou relevância e se justifica por meio dos estudos realizados pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias - ReCiMe, que identificaram recentemente o crescimento da influência dos mercados imobiliários entre as atividades econômicas das cidades médias. Nessa linha, Kalinoski e Spinelli (2019) sugerem ainda que a intensidade dos negócios imobiliários nas cidades médias, produzem impactos que atingem sua região de influência, atraindo investidores e agentes produtores de cidades vizinhas e de grandes centros. Isso acarreta, nas palavras de Melazzo (2015), importantes mudanças na estruturação das cidades e o surgimento de novas práticas socioespaciais. Para o autor, para apreender estas mudanças no processo de produção das cidades médias brasileiras é necessário observar cada vez mais a fundo as estratégias dos diferentes agentes que produzem a cidade.

Nas palavras de Corrêa (1989), os agentes produtores do espaço são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Nos interessa neste estudo, sobretudo, o grupo de agentes que buscam ganhos pela renda da terra urbana no processo de expansão: os agentes imobiliários e os proprietários de terra. No caso das cidades médias, participam da produção do espaço os agentes do agronegócio regional, da política, empresários do setor de serviços, saúde e educação e em menor proporção os movimentos sociais por moradia (SOARES; SPINELLI, 2013).

Já Barcella (2019), aponta também a participação de agentes na escala nacional e até internacional na produção do espaço das cidades médias. O autor coloca essa atuação como reflexo de um conjunto de fatores relacionados ao crescimento econômico do país; a importância do setor imobiliário na economia nacional; as condições de acesso ao crédito imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida, que possibilitou a abertura de capital das grandes construtoras e incorporadoras nacionais na bolsa de valores. Essa abertura de capitais alavancou a capacidade desses agentes imobiliários atuarem na escala nacional e de olho nos recursos destinados ao PMCMV nas cidades médias, estas se

tornaram os novos destinos de investimento.

Identificados os agentes presentes na produção do espaço, retomamos o debate sobre as diferentes formas para se obter a renda da terra. De acordo com Camagni (2005), a primeira forma está relacionada à fertilidade do solo, que é importante para a terra agrícola a segunda, corresponde à sua localização no espaço urbano¹⁷. De acordo com a classificação dos tipos de renda da terra apontadas pelo autor, interessa nessa pesquisa a definição de *renda diferencial do solo*, que é a resultante da diferença de rendimentos e de custos obtidos em relação às terras marginais, periféricas e distantes, mal servidas de infraestrutura ou, ainda, no caso agrícola, menos férteis.

Posto isso, Camagni (2005) e Smolka (1981) citam que a primeira condição para se obter renda da terra é pelo efeito de escassez, ou seja, pela capacidade que o proprietário tem de administrar esta escassez, já que todo recurso natural que seja abundante para a demanda não obtém renda. Nas palavras de Smolka (1981), a escassez do solo é dada pelas características locais que determinado terreno agrega. Estas características surgem ou se alteram quando usos realizados em outros terrenos e no espaço construído, seja pelos investimentos públicos ou privados, modificam as vantagens locais de um terreno. É importante salientar, conforme aponta Camagni (2005), que a escassez do solo é produzida, podendo se manifestar como escassez absoluta de terras urbanizadas, em função do tempo necessário para se realizar novas urbanizações e da dependência de outros processos sociais e escassez pela restrição de oferta do solo promovida por uma classe de proprietários que o retém à espera de valorização. –Compreender o efeito da escassez é fundamental, pois, como reforça Smolka (1981), além dos fatores indicados por Camagni, a escassez do solo também pode estar relacionada ao fornecimento desigual de serviços e infraestruturas urbanas (SMOLKA, 1981).

Dentre as formas de escassez produzidas que levam à valorização do preço da terra, Lencioni (2014) e Smolka (1981) destacam ainda a condição da terra, no caso brasileiro, ser utilizada como reserva de valor, dada a volatilidade da economia, atuando em momento de crises econômicas como refúgio e nos momentos de expansão econômica, como investimento.

¹⁷ Camagni comenta as condicionantes principais para a obtenção de renda da terra, e destaca duas formas analisadas por teóricos clássicos da economia urbana. A primeira forma foi analisada por Ricardo, e trata da renda que se obtém pela diferença de fertilidade do solo, e a segunda é exposta por Von Thunen, relativo à renda da posição que um terreno possui no espaço, ou seja, sua localização em relação aos mercados.

Soma-se à discussão sobre a escassez do solo, as considerações de Smolka e Goytia (2017) sobre as possibilidades que as alterações nas legislações urbanísticas trazem para a valorização não só da terra urbana, como da terra rural. Com relação a isso, os autores comentam que a expansão de muitas cidades nas últimas décadas assume um padrão caracterizado pelos parcelamentos periféricos, enquanto se acumulam terrenos vazios na centralidade, sendo esta dinâmica possibilitada pela legislação urbanística, ao promover a conversão do solo rural em urbano. Neste mesmo contexto, em trabalho anterior, Smolka (1981) comenta que como mecanismo para essa conversão, além da revisão da lei de perímetro urbano, são efetuados “atos administrativos”, insinuando que a conversão do uso do solo atende a motivações e interesses pontuais. Em termos de valorização, essa mudança do uso implica em que as áreas recentemente convertidas ou a simples expectativa de que ocorra a conversão do uso, garantem maiores ganhos de capital a longo prazo, elevando também os preços do solo rural, que passam a ser mais altos do que a renda agrícola. Os autores sinalizam que o aumento no preço da terra convertida alcança em torno de 400 a 600% de valorização, se comparado ao seu preço anterior.

Santoro, Nabil e Bonduki (2010) reforçam essa avaliação, explicando que a mudança de uso faz com que a terra, com preço anteriormente calculado em alqueires ou hectares, passe a ser comercializada por metros quadrados, agregando significativa valorização, mesmo sem a garantia da infraestrutura e com acesso a diferentes extratos sociais. Ou seja, a conversão do solo de rural para urbano constitui o maior fator de valorização de um terreno. Em termos de custos sociais, esta valorização pela conversão do uso tem sido apropriada quase exclusivamente pelos proprietários de terra (SMOLKA, 1981).

A importância de coibir o processo de valorização especulativa da terra em suas diferentes formas é justificado por Smolka (1981), ao afirmar que este processo decorre não só da elevação dos preços da terra, mas do fato de que as ações dos agentes e do mercado imobiliário na busca de valorização não respeitam as questões sociais decorrentes da expansão da mancha urbana. O autor salienta que a mudança do uso do solo é acompanhada da segmentação social do espaço, ocasionando a supervalorização de áreas bem servidas e obrigando a população de baixa renda a se instalar nessas novas parcelas urbanas.

Nesta mesma linha, Spinelli e Soares (2013) relatam que o mercado imobiliário nas cidades médias atua em duas frentes: de um lado, oferta empreendimentos diferenciados, como os condomínios particulares, com infraestrutura que agrega habitação, trabalho e lazer, alterando a relação dos residentes com a sociedade e a cidade. E de outro lado, o

mercado visa a manutenção e reprodução do capital, com a produção de habitações populares por meio de programas habitacionais, com financiamento estatal justificado pelo déficit habitacional e pela intenção de diminuição das desigualdades. No entanto, os autores enfatizam que esta forma de produção do espaço gera uma cidade marcada fortemente pela desigualdade social. Nesse sentido, Smolka e Goytia (2017) concluem ainda que a diferença do poder de compra entre a população se reflete na segregação social do território.

Observa-se, portanto, a partir do exposto, que a expansão urbana decorrente da valorização especulativa influencia a estruturação de toda a cidade, alterando não somente as localizações e seus atributos, mas também a acessibilidade e os preços dos terrenos, instituindo locais como melhores ou piores na área urbana (MELAZZO, 2015, p.385).

Neste modelo de estruturação da cidade, Melo e Melo (2015) afirmam que as classes mais altas tendem a se concentrar próximas às centralidades; as indústrias próximas aos locais de escoamento e chegada de produtos e as classes mais baixas por sua vez, vão preenchendo os outros espaços. Este espaço é geralmente periférico e amplia as distâncias geográficas de uma cidade, que é cada vez mais homogênea em suas zonas, aumentando os custos sociais, como os custos com transporte, pressionando os salários e a produtividade do trabalhador (SMOLKA, 1981, p.83)

Kowarick (1982) descreveu com maestria esse aspecto ao observar o processo de expansão de São Paulo, onde constatou que o aumento das distâncias, gerado pela especulação imobiliária com a retenção de terras à espera de valorização, somado aos baixos salários, leva os estratos sociais menos favorecidos a se instalar nos pontos mais distantes e desprovidos de infraestrutura. O aumento dos custos sociais e a negligência no fornecimento dos serviços consumidos coletivamente, conduz ao que o autor denominou “espoliação urbana” que representa, portanto, a somatória das extorsões a que são submetidas as classes mais baixas.

De fato, esse conjunto da população não pode escolher sua localização na cidade, porque, dada sua baixa renda, não consegue se inserir no mercado imobiliário (SMOLKA, 1981, p.85). Portanto, os segmentos de altas rendas, dispondo de poder de compra, encontram por meio da ação do mercado imobiliário, espaços diferenciados e com seletividade espacial garantida, ao passo que aos segmentos de menor renda se impõem localizações menos apreciadas e priorizadas em termos de investimento público, com acessibilidade comprometida e a preços desproporcionais ao seu valor (MELAZZO, 2015). Esse panorama vem ao encontro do exposto por Camagni (2005) de que a renda,

ou seja, a valorização imobiliária auferida é associada a processos de otimização locacional, tanto para atividades produtivas quanto para habitação; otimização da distribuição dos recursos no território e minimização dos custos de transportes.

Na análise das ações que alteram substancialmente o preço da terra, associadas à expansão e à produção do espaço de forma segmentada, destaca-se no cenário brasileiro o período recente, a partir da década de 2000. Esse período para o mercado imobiliário vem sendo marcado pela facilidade na concessão de crédito e financiamentos para habitação, aquecendo o setor da construção civil e os segmentos econômicos envolvidos na sua produção (MELAZZO, 2015, p.381).

O principal diferencial deste momento segundo Melazzo (2015), foi a implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), lançado em março de 2009 (transformado em Lei no mesmo ano) e pensado como enfrentamento da crise econômica internacional de 2008 e como política habitacional. Por meio dele, foram lançadas condições de financiamento e crédito até então inéditas no país, com o intuito de proporcionar aos segmentos de menores rendas o acesso ao imóvel próprio (BARCELLA, 2019). Como meio de acesso ao financiamento, o programa divide o subsídio em 3 faixas¹⁸, de acordo com a renda familiar. Associa-se ao programa um aumento do preço dos terrenos urbanos, atrelado aos efeitos da escassez produzida, seja pela retenção de terra à espera de valorização ou pela escassez dada pelo descompasso entre a demanda e a efetiva urbanização.

Barcella (2019), ao estudar a situação do Programa em duas cidades médias distintas¹⁹, identificou a produção de unidades habitacionais dentro de uma lógica padronizada, com alocação semelhante nas cidades, o que tem impacto na produção e reprodução de desigualdades sociais. Dito isso, o autor expõe que a inserção urbana dos empreendimentos do PMCMV difere mediante a faixa de renda, sendo que a maioria, sobretudo a faixa 1 do programa, é alocada em zonas periféricas. Com isso, reafirma que o programa auxilia na promoção de uma estrutura urbana segmentada, em razão da renda

¹⁸ Em 2019, o subsídio do PMCMV, era destinado a 3 faixas intituladas 1, 2 e 3. Atualmente o programa subdividiu a faixa 1 e duas. Os requisitos para a obtenção do subsídio são:

Faixa 1: destinado a famílias com renda de até R\$ 1.800,00 com financiamento em até 120 meses.

Faixa 1,5: destinado a famílias com renda de até R\$ 2.600,00 com juros de 5% ao ano para pagar em até 30 anos o subsídio de 47,5 mil reais.

Faixa 2: destinado a famílias com renda de até R\$ 4.000,00 para subsídio de 29 mil reais.

Faixa 3: destinado a famílias com renda de até R\$ 7.000,00 com taxas de juros especiais.

Dados obtidos junto à Caixa Econômica Federal.

¹⁹ A pesquisa realizada por Barcella (2019), analisou as mudanças no mercado imobiliário brasileiro, desencadeadas pelo Programa Minha Casa, Minha vida (PMCMV) e tendo como escala de análise as cidade de Ribeirão Preto –SP e São Carlos –SP.

de seus favorecidos. Contudo, Barcella (2019) e Carvalho e Medeiros (2017) tratam da periferização da habitação pelo Programa com ressalvas, afirmando que as faixas 2 e 3 também se inserem em espaços mais consolidados, a depender das políticas e dinâmicas urbanas locais.

A rápida e expansiva implementação do Programa, conforme relata Barcella (2019), tem modificado substancialmente as cidades brasileiras, sobretudo as cidades médias que receberam altos investimentos. Em função disso, retomamos aqui os aspectos da dinâmica da expansão já mencionados anteriormente neste trabalho e os relacionamos com este importante momento brasileiro, caracterizado pelo acesso ao financiamento e ao PMCMV. De fato, o crescimento populacional e a demanda por solo urbanizado, as legislações urbanísticas no regramento da expansão e a ação especulativa na valorização da terra, resultam em mudanças na forma das cidades médias, por vezes ocasionando a reestruturação e alteração do seu funcionamento. Diante disso nos conduzimos ao estudo do reflexo destes fatores na morfologia urbana, no contexto da expansão.

5.4 IMPACTOS DA EXPANSÃO NA MORFOLOGIA URBANA

O processo da expansão traz consigo aspectos que orientam e definem a forma da cidade. Pretende-se aqui abordar a morfologia oriunda desse processo, a partir da apreensão dos aspectos que levam ao estabelecimento de padrões de ordenamento e parcelamento, ao direcionamento da expansão, à seletividade de setores e à distribuição e redistribuição de funções.

Partimos da articulação dos estudos realizados por José Lamas (2004), Horácio Capel (2002), Holanda et al. (2000), Roberto L. Corrêa (2000), Vitor Miyazaki (2013), Rômulo Krafta e Edson Silva (2020) e Sposito (2004), apresentando inicialmente o que estes definem por morfologia urbana.

Holanda et al. (2000) argumentam que no decorrer de sua história, a cidade se torna palco de metamorfoses, referindo-se às transformações de suas formas. Do mesmo modo, Lamas (2004) a enxerga como um organismo vivo em constante transformação, sendo a morfologia urbana o estudo da forma urbana, de suas partes físicas exteriores, de seus elementos, sua produção e transformação no tempo. O autor coloca que estudar a morfologia urbana significa abordar o espaço urbano em suas partes bem como a articulação destas, atentando para os momentos e sob quais condições foram produzidas.

No entanto, Bettencourt (2010) compartilha a percepção de Lamas sobre o estudo morfológico não se ater aos fenômenos sociais e econômicos que fomentam a urbanização, pois estes explicam a produção da forma, mas não o objeto em si. A autora sintetiza, então, a morfologia urbana como o estudo da evolução das formas urbanas (BETTENCOURT, 2010, P29).

Capel (2002) por sua vez, aponta que o estudo morfológico, além da análise descritiva e explicativa de como as cidades evoluem, tem como objetivos normativos proporcionar melhorias no desenho urbano, através do conhecimento do comportamento dos elementos e processos de transformação da cidade. Por outro lado, Krafta e Silva (2020) vão por uma perspectiva bastante técnica, citando que a morfologia urbana tem como objetivo identificar e explicar a ocorrência de padrões, ou seja, a presença de regularidade, homogeneidade ou uma forma de distribuição, associados a um modelo de ordem e de estrutura urbana.

De todas estas definições, identificamos como interessante para pesquisa a apresentada por Sposito (2004), para quem se a morfologia é o estudo dos limites externos e limítrofes de uma forma. Para a autora, o estudo da forma urbana deve se ater à análise da extensão urbana, que por sua vez, orienta e materializa a redefinição da morfologia urbana.

Nesse sentido, percebe-se que a expansão dá nova forma à cidade, redefine sua estruturação e a distribuição de funções e ainda altera ou reforça padrões. Aprofundando a relação entre estes termos, Corrêa (2000) os apresenta com base nos estudos do geógrafo Milton Santos, apontando que a forma da cidade se dá pelo arranjo de elementos que juntos constituem um padrão espacial. O significado dessa forma e padrão está nas funções que desempenham; ou seja, o desempenho de atividades como trabalhar, habitar, lazer, constituem a forma. Para estes autores, tanto a função quanto a forma que emana dela, são produtos de uma determinada realidade social e de suas transformações no decorrer do tempo, a qual denominam como estrutura, ou seja, aquela que promove a relação entre os elementos do espaço. Assim, a forma, a função e a estrutura são partes de um processo de contínua transformação.

Essa contínua transformação se faz presente no processo de expansão urbana, sendo possível apreendê-la pelo estudo da morfologia urbana, seguindo a sugestão de Lamas (2004), mediante a leitura da cidade em três dimensões:

a) dimensão setorial: análise da menor porção de espaço urbano que compõe a forma: mobiliário urbano, lotes e edifícios;

b) dimensão urbana: análise da estrutura de ruas, de praças, quarteirão e áreas verdes;

c) dimensão territorial: articulação dos elementos morfológicos das dimensões de escala inferior: o plano ortogonal ou irregular, os bairros, zonas homogêneas, a grande estrutura viária.

Os elementos que compõem essas dimensões dão origens aos padrões, que Krafta e Silva (2020) afirmam ser verificáveis inicialmente pela classificação tipológica, que é o agrupamento de objetos segundo atributos específicos, referindo-se tanto à forma como à unidade do parcelamento do solo, o lote. A partir disso, o exame combinado de tipologias identificadas com certo grau de similaridade, repetição e disposição na forma urbana, verificadas em um determinado fragmento da cidade, define o padrão. A isso se relaciona a discussão promovida por Antonucci (2005), com base no estudo de pesquisadores espanhóis nas décadas de 1970 e 1980, apontando os princípios de análise do crescimento urbano. Desse modo, as análises das diferentes formas de expansão da cidade reconhecem as questões sociais que a promovem e dão conteúdo, apontando suas principais tipologias urbanas e padrões. Essa análise trata das formas, tipologias e padrões do crescimento urbano como reflexo e materialização do conteúdo social e histórico da cidade. Portanto, como bem concluiu Holanda et al. (2000), estudar a forma urbana conduz necessariamente a olhar para os processos de organização social, a partir de suas características espacializadas.

É imprescindível relatar que o estudo da morfologia urbana é de caráter interdisciplinar, como é possível observar através de suas três escolas principais: a inglesa, representada pelo geógrafo alemão M. R. G. Conzen; a italiana, pelo arquiteto Savério Muratoni e a francesa, pelos arquitetos Philippe Panerai e Jean Castex com o sociólogo Jean-Charles DePaul (MIYAZAKI, 2013, p.43). Ao expô-las, Miyasaki (2013) destaca o estudo da morfologia urbana de forma bastante abrangente, denotando a complexidade que caracteriza o espaço urbano. Do mesmo modo, Capel (2002) expõe a presença da abordagem interdisciplinar da morfologia urbana já no início do século XX, com sociólogos como Maurice Halbwachs, que até a década de 1920 explorou como referentes ao preço da terra urbana os problemas da expansão e ordenamento urbano nas cidades e o sociólogo Chombart de Lauwe que se dedicou a estudar a configuração dos espaços suburbanos. Seguindo essa discussão, Capel (2002) complementa que arquitetos em meados dos anos 1970 identificaram como indispensável para a realização de um projeto urbano adequado a ciência das questões econômicas, sociais e políticas relativas

ao crescimento urbano, incluindo as ações do mercado de solo e as políticas de planejamento urbano, para então compreender as formas do crescimento urbano e sua relação com os usos do solo.

Também outros estudiosos, ao tratar da morfologia urbana, a iniciar por Sposito (2004), afirmam que o estudo da forma deve ser combinado com os conteúdos que a definem, de maneira que possa ser explicada e não somente descrita. Nessa linha, Bettencourt (2010), Dantas et al. (2019) e Capel (2002) ressaltam que a forma urbana está condicionada e é resultado de aspectos históricos, sociais, econômicos, políticos e culturais de uma determinada sociedade sobre o espaço. Em vista disso, Antonucci (2005) reflete que os pesquisadores observam no âmbito da morfologia urbana os resultados tangíveis destes aspectos, estudando seu reflexo na mutação das cidades.

Diante do exposto, assumimos dois direcionamentos para apreender os impactos da expansão da ocupação sobre a morfologia. Primeiramente, a análise descritiva da morfologia urbana (tipologias, distribuição de funções etc.) carece de um estudo de caso, que será abordado no capítulo 3. E, segundo, consideramos que é necessário identificar e articular os vieses que promovem as mudanças e definem a forma urbana para compreender seus resultados. Esses vieses são as relações que se estabelecem entre a forma da expansão e a legislação urbanística, a atuação do mercado imobiliário, as políticas públicas, os ciclos econômicos, a desigualdade social e os condicionantes naturais. Essas relações não ocorrem de forma isolada; atuam em conjunto na composição da forma expandida. A afirmativa é verificável em Antonucci (2005), referindo-se aos tecidos urbanos como resultado das ações do poder público e dos agentes privados. Do mesmo modo, para Capel (2002) o estudo da morfologia deve considerar estes agentes e seus processos, tendo em vista ainda que, por vezes, a morfologia não reflete fielmente as dimensões sociais e econômicas.

Seguindo nessa linha, a relação expansão e morfologia inicia na menor unidade da cidade, com seu elemento básico, que é constituído pela parcela individual, o lote. Nesse sentido, as características que assume o parcelamento são essenciais para entender os usos do solo, uma vez que trazem consigo tanto limitações quanto possibilidades de usos, de modo que a legislação do uso do solo atua como determinante do parcelamento (CAPEL, 2002, p 72). Ao lote, Antonucci (2005) também atribui o poder de definição da densidade da forma urbana, bem como do seu uso potencial ao longo do tempo. A autora expõe ainda que essa unidade - enquanto conjunto lote / edificação - pode refletir as condições socioeconômicas do momento em que foi concebida sendo que ao longo do tempo os usos

podem ser alterados, assim como as classes sociais que dela usufruem, como reflexo dos ciclos econômicos e culturais.

Nesse contexto, Capel (2002) argumenta que entender a forma do parcelamento passa pela análise da sua gênese, já que é mediante o parcelamento que se realiza a conversão do solo rural em urbano e esse processo leva à definição de outros elementos, como o traçado viário, uma vez que comumente se atrela as primeiras parcelas a caminhos já existentes. Na visão do autor e também de Sposito (2004), é importante reconhecer que o tipo de propriedade e seu tamanho, juntamente com as características naturais dos terrenos, influem na tipologia do parcelamento, portanto, nas formas que assume a expansão urbana. Como exemplo, Capel (2002) cita as grandes propriedades como facilitadoras de parcelamentos para áreas industriais e grandes equipamentos. Também Chatel e Sposito (2015) defendem a ideia de que a forma da expansão urbana depende do tamanho das propriedades rurais e dão como exemplo os aglomerados urbanos de Santa Catarina que, por possuírem em maior número pequenas propriedades rurais, assumem contornos mais irregulares no processo de expansão.

Nesse sentido, Capel (2002) e Miyazaki (2013) inferem que as características do parcelamento definem seu uso atual e potencial, ou seja, cada grupo de atividades possui uma forma correspondente à sua função, originando zonas de uso residencial, industrial, comércio e serviços e lazer. Com relação às diferentes formas que podem assumir estas áreas funcionais, Capel (2002) traz o exemplo do uso residencial, que pode abrigar habitações unifamiliares e multifamiliares, e de acordo com a legislação urbanística, implica em uso extensivo ou intensivo do solo. Do mesmo modo, as áreas mistas de indústria e habitação assumem uma determinada forma, distinta dos grandes polígonos industriais.

Esse conjunto de funções e suas formas estão inseridos em uma determinada organização espacial da cidade. Amorim e Sena (2007) estudaram essa organização no contexto das cidades médias brasileiras e como resultado obtiveram um modelo de zoneamento morfológico funcional do espaço intraurbano dessa categoria de cidades, baseado na seguinte classificação:

- a) Zona central: centro bem definido, com predominância das atividades terciárias exercendo polarização a nível regional;
- b) Zona pericentral: extensa, de predominância residencial, com presença de subcentros ao longo de eixos, praças e entroncamentos, diferenciação espacial

socioeconômica e presença de equipamentos especiais como hospitais, universidades, etc.;

c) Zona periférica: pode ser contínua ou descontínua, formada por loteamentos e vilas informais;

d) Zona periurbana: zona de transição urbano-rural, pode ser confundida com a periferia descontínua, com pequenas propriedades, casas de campo, sedes campestres.

Nesse sentido, o zoneamento morfológico une o padrão de parcelamento à identificação dos usos que abriga. Essa classificação auxilia na identificação de uma cidade como média e principalmente no entendimento da forma e dos usos que constituem a expansão da ocupação urbana.

O estudo da expansão pelo zoneamento morfológico, tem em Capel (2002), a justificativa de que organização do espaço tende a se alterar com o crescimento físico da cidade, com as mudanças econômicas e técnicas. Nesse sentido, a expansão urbana reordena os usos do solo e estabelece novas relações, em função da acessibilidade às demais partes da cidade, em especial a área central. Miyazaki (2013) retoma também o impacto das mudanças pautadas nos diferentes momentos históricos submetidos a uma determinada lógica de produção. Com isso, o autor destaca que para avançar no estudo da forma, organização e estruturação da cidade, é preciso dedicar-se à economia política, ou seja, à produção da cidade no sistema capitalista.

Corrêa (2000), ao tratar desse tema, fala que no capitalismo, a organização espacial tem como agentes os proprietários de capitais e o Estado também capitalista, que concentra investimentos em infraestrutura, transportes, habitação popular e demais setores pouco rentáveis, possibilitando a manutenção e reprodução do capital. A organização desse modelo surge de uma realidade economicamente complexa, jurídico-política e ideológica. Nesse sentido, o espaço passa ser reflexo da sociedade que o cria, e uma sociedade dividida em classes utiliza da organização espacial para sua reprodução, que é evidenciada através da segregação residencial. Corrêa (2000) aponta ainda que os novos modelos espaciais de segregação seguem sendo impulsionados tanto pelos agentes privados do meio imobiliário como pelo Estado. Dessa maneira, vai se constituindo uma paisagem com características morfológicas diferenciadas entre setores das classes altas, com bairros elitizados, condomínios fechados, jardins etc., e setores de classes baixas ocupando centros históricos degradados, bairros operários e loteamentos irregulares. Observa-se desse modo o sistema econômico como introdutor de desigualdades (CAPEL, 2002, p.68).

Nesse contexto, Miyazaki (2013) afirma que as condições sociais e econômicas dos indivíduos são de grande relevância na organização das formas urbanas, implicando nas densidades e distribuição pelo espaço. Isso implica na atuação do mercado imobiliário, que desempenha importante papel na produção e reorganização da cidade, uma vez que têm como prioridade a relação entre localização e acesso; ao se alterar a forma espacial da cidade, também se alteram os preços de acessibilidade e custos sociais. É importante retomar nesse ponto o movimento cíclico dessas transformações na forma da cidade, pois os investimentos na produção do espaço acompanham os processos econômicos, desencadeando fases de crescimento rápido, isto é, de expansão da cidade e outras de recessão (CAPEL, 2002).

A morfologia da expansão pelo viés da produção capitalista, possui um outro condicionante de grande importância: a acessibilidade. Miyazaki (2013), comenta que os sistemas de transporte e comunicação permitiram a extensão das localizações urbanas, cada vez mais distantes da área central, originando formas urbanas descontínuas, dispersas e descompactas, que por vezes ultrapassam limites políticos administrativos. A isso se acresce a produção de loteamentos fechados que dificultam a fluidez do espaço. Por outro lado, a acessibilidade dada principalmente pelos transportes a determinadas áreas, oportuniza a elevação dos preços do solo dessas localizações e leva a alterações nos índices de adensamento, ocasionando a expansão horizontal, dando nova forma à cidade. O autor reforça que essa expansão de forma descontínua do tecido urbano, não se restringe às grandes cidades, é cada vez mais comum em cidades de médio e pequeno porte.

Conclui-se com essa discussão, que a análise morfológica das formas originadas pela expansão colabora no sentido de esclarecer as expectativas sociais que podem ser alimentadas por determinadas características configurativas (HOLANDA et al., 2000), ao passo que também possibilita uma avaliação qualitativa do espaço urbano e orienta maneiras de requalificar o tecido urbano e melhorar o planejamento das áreas ainda não ocupadas.

6 A EXPANSÃO URBANA EM ERECHIM-RS

A análise da cidade de Erechim-RS, adotada como estudo de caso nesta pesquisa, tem por objetivo explorar as hipóteses levantadas anteriormente nos Capítulos 1 e 2 sobre o processo de expansão das cidades médias. Neste capítulo, identificaremos e

examinaremos as lógicas envolvidas na expansão da ocupação urbana de Erechim-RS por meio dos procedimentos metodológicos de análise que serão descritos na sequência deste texto.

Este capítulo está subdividido em quatro subcapítulos, que respondem às problemáticas dos aspectos estruturadores e reguladores: expansão da ocupação urbana; influência da legislação urbanística das diferentes esferas, sobretudo a local; questões relativas à variação no preço da terra e às transformações morfológicas resultantes desse conjunto.

No primeiro subcapítulo, as análises partem da problemática sobre a relação e proporção estabelecida entre oferta de solo urbano e crescimento populacional. Neste sentido, são apresentadas análises comparativas em três tempos, anos 2000, 2010 e 2019. Estas análises relacionam os dados obtidos pelo IBGE, resultantes dos Censos 2000 e 2010, relativos ao crescimento populacional; distribuição entre população urbana e rural; domicílios permanentes no município, com uma estimativa destes dados para o ano de 2019.

O segundo subcapítulo irá abordar as relações entre os parâmetros da legislação urbana e a oferta de solo urbanizável no recorte temporal de estudo. Para esta análise foram averiguadas as principais diretrizes do Plano Diretor, Lei de Perímetro Urbano, do Zoneamento e Uso do Solo e do Parcelamento do Solo. Posteriormente, tendo identificado as alterações e revogações de maior impacto ocorridas entre os anos de 2009 e 2019, estas foram relacionadas entre si e com a realidade, neste mesmo período.

O terceiro subcapítulo analisa a relação da expansão com o preço da terra. Busca-se compreender de que forma as alterações normativas de conversão do solo rural para urbano impactam na composição do preço da terra.

Por fim, no quarto subcapítulo, a análise é feita pelo viés da morfologia das áreas expandidas entre 2009 e 2019, procurando identificar quais as áreas com maior ocupação do solo, qual o padrão da expansão e sua direção, as características do parcelamento nas áreas de expansão e o zoneamento morfológico.

6.1 CONDICIONANTES DA EXPANSÃO URBANA

O ponto de partida para as análises dos condicionantes da expansão urbana foi verificar a oferta do solo por meio de parcelamentos (loteamentos residenciais, mistos e parque industrial) aprovados entre os anos de 2009 e 2019, não necessariamente urbanizados e

ocupados. Os dados foram coletados junto ao setor de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Erechim, de modo que se obteve acesso à integra dos projetos protocolados. Além disso, foi verificada a possibilidade de parcelar, dada pelos limites das leis de perímetro urbano vigentes no período analisado. Posteriormente, estes dados foram relacionados ao crescimento populacional, a fim de identificar se ocorreram na mesma proporção. Neste sentido, comparando o número absoluto da população residente no município, segundo os dados dos Censos do IBGE nos anos 2000 e 2010 e a estimativa populacional elaborada neste estudo para o ano de 2019, observou-se que o crescimento populacional estimado na última década (2010 - 2020), praticamente dobrou em relação ao crescimento populacional verificado na década anterior (2000 - 2010). Além disso, o Censo de 2010 mostra um expressivo predomínio da população urbana (94%), em detrimento da rural (6%).

TABELA 01 - VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO DE ERECHIM-RS, ENTRE OS ANOS DE 2000 E 2019

População					
Censos	População total	População urbana	% da população total	População Rural	% da população total
2000	90.347	82.018	91%	8.000	9%
2010	96.087	90.552	94%	5.535	6%
Estimativa					
2019	105.862	103.745	98%	2.117	2%

Fonte: Elaborado pela autora a partir dos Censos IBGE 2000/2010 (2020).

O crescimento populacional e a predominância quase exclusivamente urbana observada na Tabela 0 podem indicar a necessidade de oferta de habitação, o que implica em oferta do solo parcelado e passível de parcelamento. Diante desse indicativo, o levantamento realizado pela Prefeitura Municipal de Erechim no âmbito da implantação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) considerou, no horizonte temporal de 2013 a 2020 (que coincide parcialmente com o recorte temporal desta pesquisa, 2009-2019), a necessidade de produzir 6.002 novas habitações (ERECHIM, 2012). Para chegar a essa estimativa foi considerado o crescimento populacional da cidade na condição de polo regional; as ocupações irregulares em Áreas de Preservação Permanentes (APPs) e em terras públicas e privadas e demandas existentes em bairros com a presença de população de baixa renda (ERECHIM, 2012). Os números dessa

estimativa são melhor observados na Tabela 02, que relaciona a faixa de renda e a necessidade de novas moradias no período de 2013-2020.

TABELA 02 - NECESSIDADE DE PROVISÃO DE NOVAS MORADIAS, POR CAPACIDADE FINANCEIRA, ENTRE 2013-2020

Grupos de atendimento por capacidade financeira	Necessidade de moradias	Fontes de recursos
0 a 3 salários	4685	Minha Casa Minha Vida Contrapartida do Município
0 a 3 salários	317	Minha Casa Minha Vida recursos próprios do Município
3 a 6 salários	1000	Minha Casa Minha Vida Parceria do Município e Consórcio Imobiliário
Total	6002	

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social – III Etapa, 2012

Observando este quadro, vemos que a necessidade habitacional estimada pelo município é predominantemente destinada às faixas de renda mais baixas, que necessitam de recursos provenientes de programas habitacionais como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do próprio município.

Prosseguindo com a análise e tendo identificado o crescimento populacional e essa estimativa do déficit de habitações, partimos para a identificação da oferta de solo parcelado, por meio da verificação dos parcelamentos aprovados em Erechim nos anos de 2009 a 2019. Num primeiro momento, identificamos os sujeitos produtores do espaço urbano e sintetizamos sua atuação na Tabela 03.

TABELA 03 – ATUAÇÃO DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO DE 2009 A 2019.

Agente produtor	nº de Loteamentos	Área parcelada 2009 - 2019		lotes produzidos		Uso
		m²	%	nº	%	
Cooperativas	2	292.126,39	6%	441	7%	Residencial
Prefeitura Municipal	3	491.706,99	11%	204	3%	Residencial/ Industrial
Pessoa Física	45	1.215.638,13	26%	1.586	26%	Residencial/ Misto
Pessoa Jurídica (Incorporadoras)	52	2.662.263,24	57%	3.962	64%	Residencial/ Misto
Total	102	4.661.734,75	100%	6.193	100%	

Fonte: Prefeitura Municipal de Erechim, organizado pela Autora (2020).

Atentando para estes resultados no período pesquisado obtivemos que a maioria dos parcelamentos foi iniciativa de incorporadores e construtores, seguida de particulares que ao ter suas terras convertidas para o uso urbano viram a possibilidade de obtenção de maior lucro com a produção de loteamentos. O maior montante de terra parcelada foi

produzido pelas incorporadoras e construtoras, identificadas como majoritariamente locais, sem a presença de empresas que atuam a nível nacional ou que estejam absorvidas pelo processo de financeirização²⁰.

Outro dado obtido é que a maior parte dos lotes produzidos, de um modo geral, foi destinado ao uso residencial.

Diante disso, a fim de relacionar estes dados à expansão da ocupação urbana, bem como à demanda de novos domicílios identificada pela prefeitura, prosseguimos com o levantamento de lotes produzidos no período analisado e verificamos que a produção triplicou na última década, indo de 2.142 para 8.264 lotes, conforme se observa na Tabela 04.

TABELA 04 – LOTES PRODUZIDOS ENTRE OS ANOS DE 2000 E 2019 NA CIDADE DE ERECHIM-RS

Lotes produzidos de 2000 a 2019		
Período	Número de Lotes	Percentual de lotes produzidos no período (2000-2019)
2000-2009	2.142	26%
2010-2019	6.122	74%
Total	8.264	100%

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Olhando para os dados da Tabela 04 e Tabela 05 observamos que dos 6.122 lotes produzidos na última década, 5.268 possuem padrão de parcelamento voltado à habitação ou misto com habitação, isso significa 82% do número total de lotes produzidos no período de análise da pesquisa, de 2009-2019. O levantamento desses dados que vão além da verificação do aumento expressivo na produção de lotes, possibilitou estimar o número de domicílios e a população ocupante para o ano de 2019 e compará-lo com a população por domicílio pela contagem dos Censos de 2000 e 2010 (tabela 05 e 06).

TABELA 05- NÚMERO DE DOMICÍLIOS ESTIMADO PARA O ANO DE 2019

Ano	População Urbana	nº de lotes residenciais produzidos entre 2009/2019	nº de Domicílios	Média geral de habitante por domicílio
2019	103.745	5.268	37.828	2,74

²⁰ O processo de financeirização, compreendido à luz das palavras de Lencioni (2014) é aplicado no circuito da produção imobiliária quando as empresas promovem a abertura de seus capitais na bolsa de valores. Desse modo, as empresas crescem pela captura de dinheiro por meio da venda de ações que passam a financiar os seus investimentos. Por esse motivo a abertura de capitais na bolsa de valores tem se tornado uma estratégia bastante utilizada pelas incorporadoras, uma vez que com seu crescimento aumenta também a capacidade competitiva da empresa no mercado.

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados do IBGE e Prefeitura Municipal de Erechim, (2019).

TABELA 06 – DOMICÍLIOS PERMANENTES E HABITANTES/DOMICÍLIO NO PERÍODO DE 2000-2019

Censos IBGE	População Urbana	nº de Domicílios Permanentes	Média geral Estimada de Habitante por domicílio
2000	82.018	26.017	3,15
2010	90.552	32.560	2,78
2019	103.745	37.828	2,74

Fonte: Elaborado pela autora a partir do Censo 2000/2010 IBGE e Prefeitura Municipal de Erechim, (2019).

Na Tabela 06, consta a média geral estimada de habitantes por domicílio, indicando que entre os anos 2000 e 2010 poderia haver uma ocupação mais elevada das habitações e essa ocupação estaria se dissipando uma vez que a produção de lotes se mostra proporcional ao montante populacional da última década (2010-2019). Diante disso, podemos levantar a hipótese de que o consumo do solo dado por estes parcelamentos poderia estar refletindo ou direcionado também à demanda por habitação social, conforme o levantamento da Prefeitura Municipal no PLHIS e do crescimento populacional estimado pelo IBGE para o ano de 2019.

No entanto, sobre o déficit habitacional apontado pela Prefeitura, Psidonik (2019) apresenta dados em uma temporalidade próxima à estudada nessa pesquisa, mostrando que entre os anos de 2007 e 2017, das moradias construídas com participação do poder público municipal, 30% foram destinadas ao público prioritário da política habitacional, a faixa I, que atende às famílias de 0 a 3 salários-mínimos. Olhando para o montante de terrenos sociais disponibilizados nesse período, o percentual é ainda menor, sendo 15% destinado à faixa I e 85% para faixa II e III. Com esses dados, fica evidenciado que os parcelamentos da última década não têm como prioridade o atendimento desta demanda.

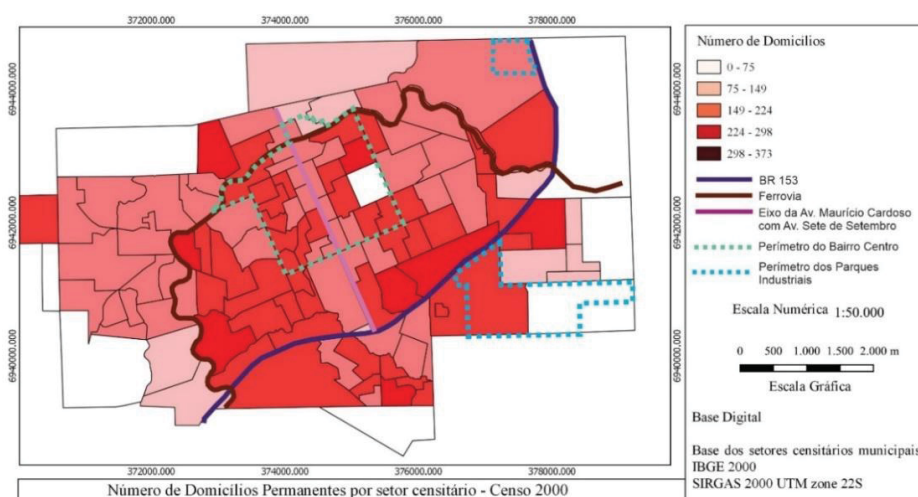
A demanda por solo parcelado em função do crescimento populacional também precisa ser relativizada. De acordo com dados da Secretaria da Fazenda Municipal até o ano de 2019, Erechim possuía 10 mil terrenos vazios²¹, número que ultrapassa a produção de lotes da última década. Isso sem contar casas e apartamentos desocupados nesse período, dado que não foi possível mensurar.

²¹ Através de entrevista na Secretaria da Fazenda de Erechim, obtivemos o número de terrenos não construídos utilizados para a cobrança do IPTU no ano de 2019.

Transpondo esses dados de maneira a observá-los no território, foram elaborados mapas a partir dos setores censitários definidos pelo IBGE para os anos 2000 e 2010, com os dados de domicílios permanentes e habitantes por domicílio. Para dar sequência à análise iniciamos pelos mapas que expressam os números de domicílios permanentes por setor censitário (Fig. 03 e 04).

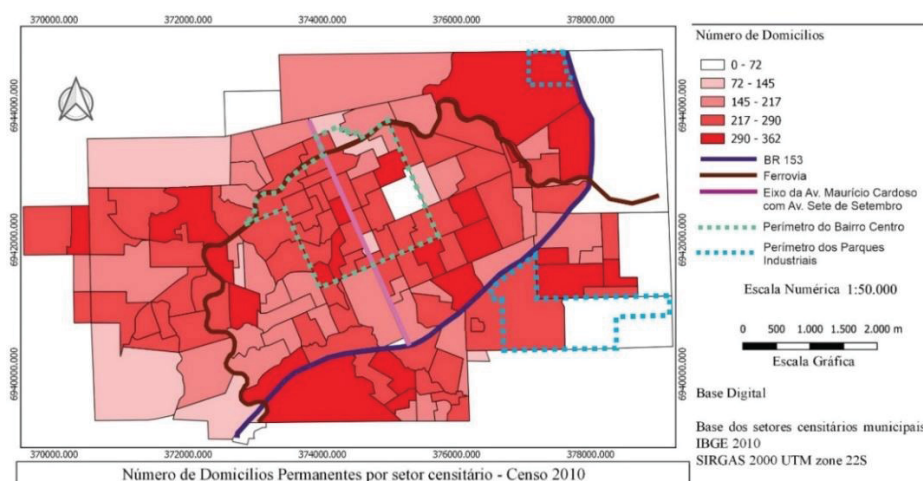
No mapeamento dos dados sobre a base de setores censitários foram demarcados também os eixos estruturadores da cidade que desempenham importante papel na distribuição dos domicílios e habitantes. Assumimos como eixos estruturadores os eixos viários compostos pelas duas avenidas principais da cidade, Av. Maurício Cardoso e Av. Sete de Setembro, que conectam ao norte com a linha férrea desativada e ao sul com a BR 153. Além de destacarmos o distrito industrial criado em 1976 e o novo parque industrial criado em 2013, ambos às margens da BR 153.

FIGURA 03 – MAPA DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS POR SETOR CENSITÁRIO, ANO 2000



Fonte: Elaborado pela autora a partir do Censo IBGE, (2000).

FIGURA 04 – MAPA DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS POR SETOR CENSITÁRIO, ANO 2010



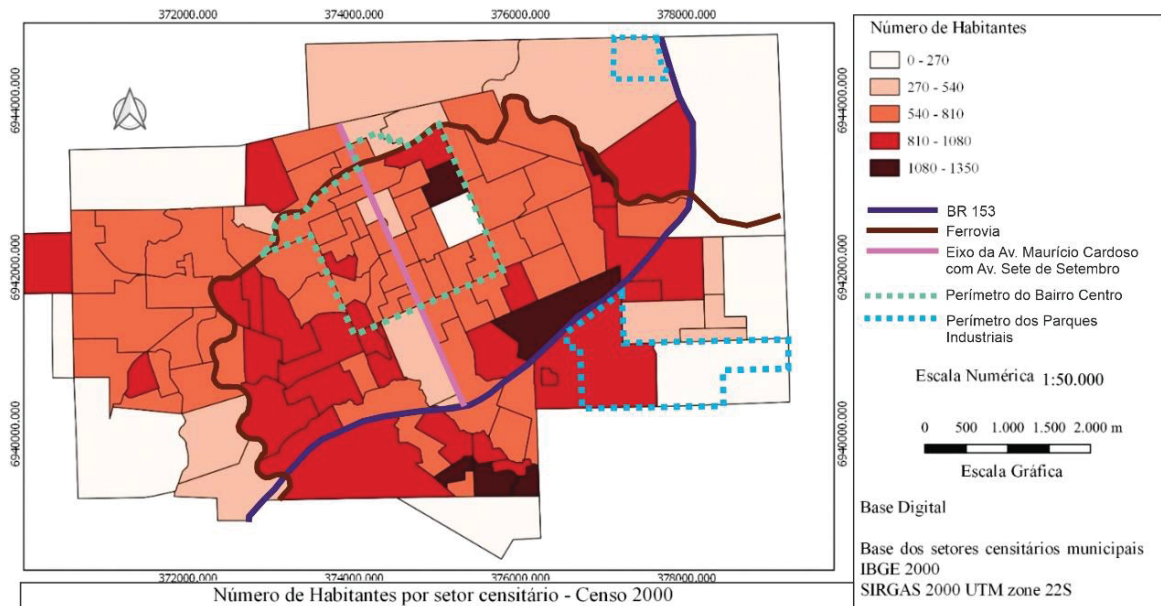
Fonte: Elaborado pela autora a partir do Censo IBGE, (2010).

É possível verificar que no ano 2000 (Figura 03), parte da área central adjacente ao eixo estruturador viário composto pela Av. Sete de Setembro e Av. Mauricio Cardoso, áreas às margens da BR 153 e porções delimitadas entre a linha férrea e estes dois eixos citados, concentravam o maior número de domicílios, distribuídos no sentido sudeste - noroeste. Avaliando a concentração dos domicílios pela dimensão do setor censitário, a porção na área central caracteriza-se pela maior densidade, onde podemos intuir se tratar de habitações verticais multi familiares. Já nas porções urbanas próximas à BR 153 e à leste, margeando a linha férrea, os setores censitários com maior número de domicílios também são os que possuem maior área levando novamente a intuir que se trata de bairros residenciais de menor densidade, horizontais e com habitação unifamiliar.

Essa tendência é alterada quando observamos os dados do censo de 2010 (Figura 04), expressando o aumento dos domicílios permanentes dos setores censitários no sentido Leste-Oeste. Novamente nesse caso, trata-se de setores que abrangem maior área, indicando que a expansão da ocupação urbana tem se dado por baixas densidades, com residências unifamiliares.

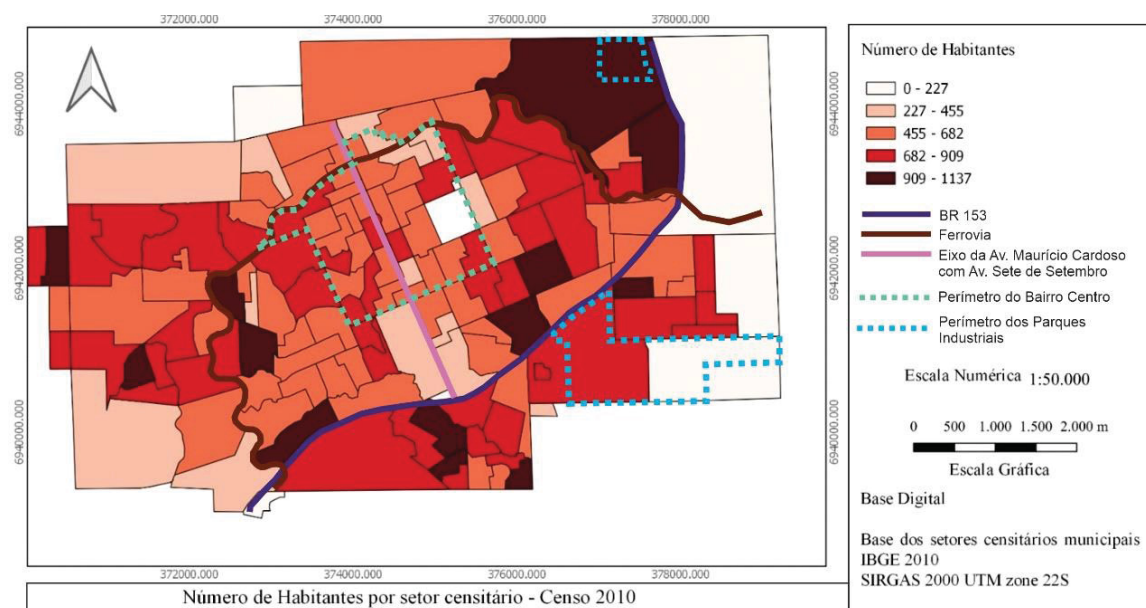
Após espacializados os domicílios, procedemos da mesma forma com o número de habitantes por setor censitário, com dados dos anos 2000 e 2010, representados pelas figuras 06 e 07 a seguir. Ao comparar a distribuição urbana da população com a espacialização dos domicílios por setor apresentados nos mapas, nota-se que no ano de 2000 havia maior concentração da população nas porções periféricas que margeiam o eixo da BR 153 e a leste em setores delimitados entre a linha férrea, a área central e à BR 153. Para o ano de 2010 verifica-se que a população foi acomodada com maior intensidade nas porções periféricas e desta vez além das margens da BR 153, reforçando a distribuição nos setores de sentido Leste – Oeste.

FIGURA 06 –MÉDIA DE HABITANTES POR SETOR CENSITÁRIO, PARA O ANO 2000



Fonte: Elaborado pela autora a partir do Censo IBGE 2000 (2020).

FIGURA 07 - MÉDIA DE HABITANTES POR SETOR CENSITÁRIO, PARA O ANO 2010

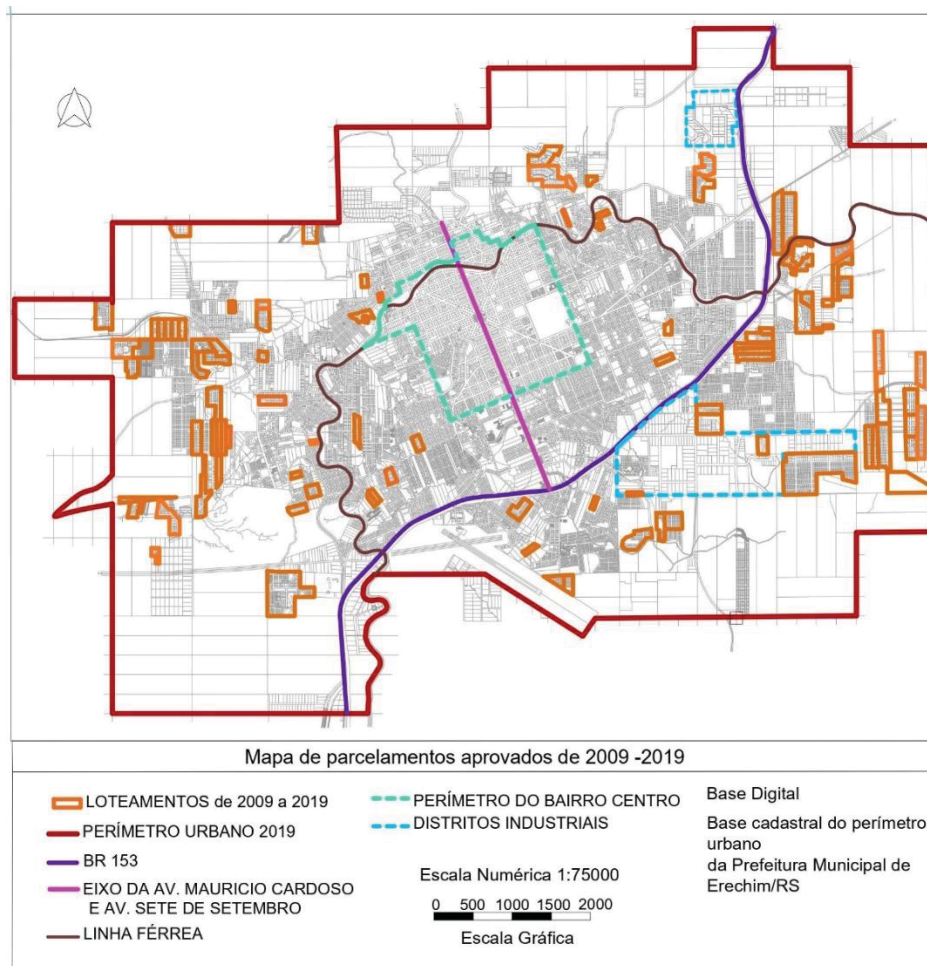


Fonte: Elaborado pela autora a partir do Censo IBGE 2010 (2020).

Considerando como uma das limitações desta pesquisa a carência do Censo 2020 para estabelecer a mesma base comparativa com os anos anteriores (2000 e 2010) e a necessidade de reconhecer o consumo do solo e evolução populacional na última década (2010-2019), procedeu-se à elaboração de um mapeamento (Figura 08) a partir da identificação dos parcelamentos produzidos no período de 2009 a 2019. O mapeamento complementa os dados dos parcelamentos que foram expostos anteriormente nas Tabelas

05 e 06 e que possibilitaram calcular a estimativa do número de domicílios e população para o ano de 2019 (ver também apêndice 1).

FIGURA 08 – LOCALIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS APROVADOS EM ERECHIM-RS, DE 2009 A 2019



Fonte: Elaborado pela autora a partir de base digital da Prefeitura Municipal, (2020).

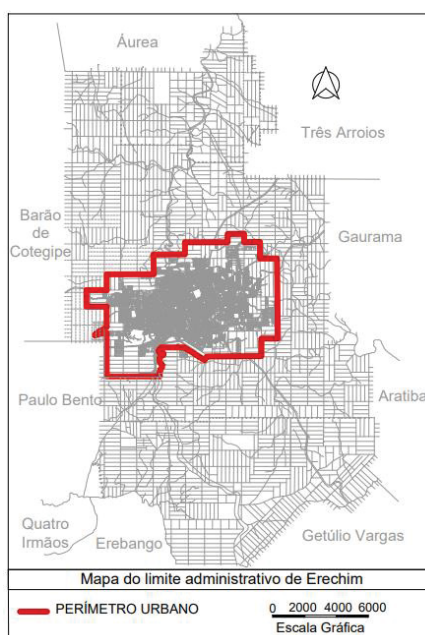
Observando a localização espacial dos parcelamentos aprovados entre 2009 e 2019, é verificável que a expansão da ocupação urbana se consolidou seguindo as tendências dos anos anteriores, no sentido Leste – Oeste e nas bordas das áreas urbanas consolidadas. Imaginando a distribuição da população nestes parcelamentos, obtemos que praticamente toda a população urbana acrescida (10%) nesta última década (2010 – 2019) poderia ser acomodada nos lotes produzidos nesse período, considerando um limiar mínimo de uma habitação por lote residencial.

A partir destas constatações, temos que a proporção de oferta de solo parcelado aprovado junto à Prefeitura Municipal, ainda que não urbanizado e ocupado, poderia suprir o déficit habitacional municipal e absorver a necessidade de novas habitações em

função do crescimento populacional. No entanto, a oferta para a população de baixa renda é menor do que a demanda, não suprimindo o déficit. O crescimento populacional também não justifica o solo parcelado, uma vez que vimos um número significativo de terrenos vazios ao final da década, para além dos parcelados no período e sem contar os imóveis desocupados que não puderam ser contabilizados.

Observamos ainda a tendência da ocupação dos novos parcelamentos e o direcionamento da expansão. Neste sentido, na porção Oeste, tanto o perímetro urbano quanto os próprios parcelamentos já chegam ao limite administrativo do município (Figura 09), aproximando-se de municípios menores (Paulo Bento e Barão de Cotegipe), que apresentam forte relação de dependência do comércio e serviços da cidade de Erechim. Tal situação leva a refletir sobre a possibilidade de parcelamentos serem realizados nestes limites a ponto de estender a área urbana até municípios vizinhos, mas estando vinculados à estrutura urbana de Erechim. A mesma tendência de proximidade, desta vez com o limite do perímetro urbano, é verificada no sentido Leste, com os parcelamentos produzidos na última década margeando o distrito industrial e sua área ampliada.

FIGURA 09 – MAPA DO LIMITE ADMINISTRATIVO DE ERECHIM



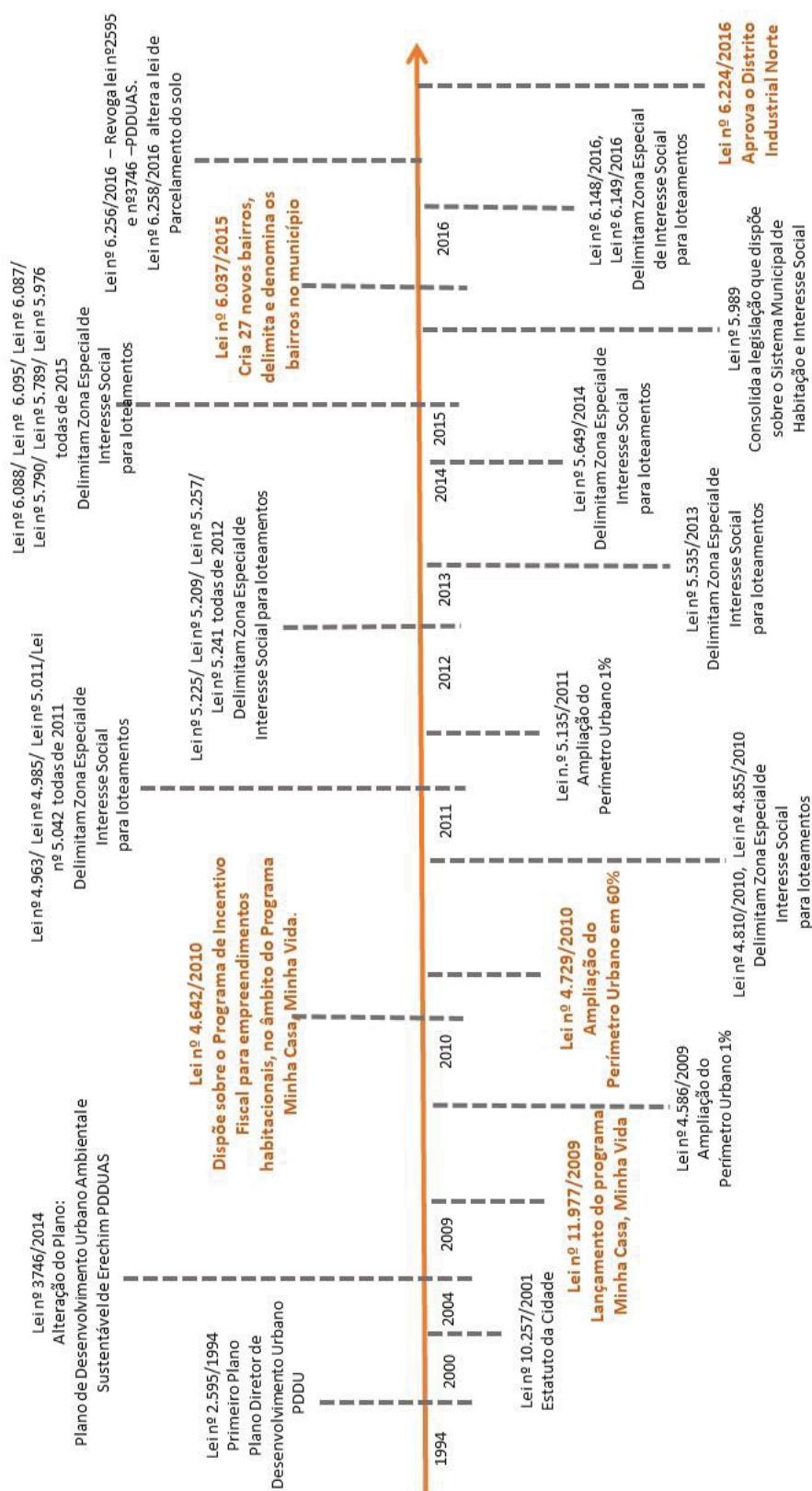
Fonte: A autora, (2020)

Contudo, estas análises apresentam a proporção entre oferta de solo parcelado, crescimento populacional e demanda por moradia popular, não permitindo estabelecer a proporção entre oferta de solo dada pelo perímetro urbano e a necessidade de moradia e do crescimento populacional. Nesse sentido, estas constatações nos direcionam a explorar também a atuação da legislação urbanística no processo de expansão, temática que será analisada na sequência.

6.2 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA VIGENTE ENTRE OS ANOS 2009-2019

Olhar pela perspectiva da legislação urbanística é outro importante exercício proposto nesta pesquisa para compreender as causas da expansão. Esta análise busca responder como a legislação urbana interferiu na oferta de solo parcelado e passível de parcelamento, considerando o recorte temporal adotado para o estudo. Para tal, foram identificadas as legislações municipais vigentes, bem como alterações ocorridas entre os anos de 2009 a 2019. A partir dessa pesquisa, foram extraídas as legislações de maior impacto no processo de expansão urbana, as quais são apresentadas de forma cronológica na Figura 10.

FIGURA 10 – CRONOLOGIA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE INTERESSE DA PESQUISA.



Fonte: Elaborado pela autora a partir de Prefeitura Municipal de Erechim e Governo federal, (2020).

A ordem da implementação das legislações no tempo permite observar que o município de Erechim já contava com um Plano Diretor antes mesmo da obrigatoriedade dada pelo Estatuto da Cidade. Em seu primeiro plano, Lei nº 2595 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano PDDU de 1994, foi definido por lei o Zoneamento e padrões de Parcelamento do Solo Urbano. No ano de 1997 foi aprovada a primeira lei de Perímetro Urbano. Com a aprovação do Estatuto da Cidade, o município, em 2004, atualizou e adequou parte do Plano Diretor pela Lei nº 3746 – denominado Plano de Desenvolvimento Urbano Ambiental e Sustentável de Erechim PDDUAS. As normativas atreladas a este Plano Diretor, leis de Zoneamento, Perímetro Urbano e Parcelamento do Solo, começaram a sofrer alterações a partir de 2009, com o lançamento pelo governo federal do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Este programa de incentivo à produção de habitação chegou no mesmo ano ao município e visava atender às três faixas de renda principais, com a finalidade de suprimir a demanda por moradia (ERECHIM, 2012).

No entanto, o delineamento do programa parece não ter sido atrativo suficiente para despertar o interesse de construtores e incorporadores locais na produção de loteamentos e de habitação social. Essa situação levou a prefeitura municipal a promulgar em 2010 a Lei n.º 4.642, que dispõe sobre o Programa de Incentivo Fiscal para empreendimentos habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. O incentivo fiscal dessa lei consiste em isenção tributária. Além dessa, em 2015 o município consolidou a lei nº 5.989, que dispõe sobre o Sistema Municipal de Habitação Social, que também lista uma série de recursos e isenções dadas pelo município e que já vinham sendo aplicadas na produção de empreendimentos de habitação social.

Ainda no ano de 2010, foi sancionada a Lei N.º 4.729/2010 que ampliou em 60% o perímetro urbano anteriormente definido no ano de 1997. Através da Tabela 07 podemos acompanhar o percentual de ampliação do perímetro urbano, no período de interesse desse estudo.

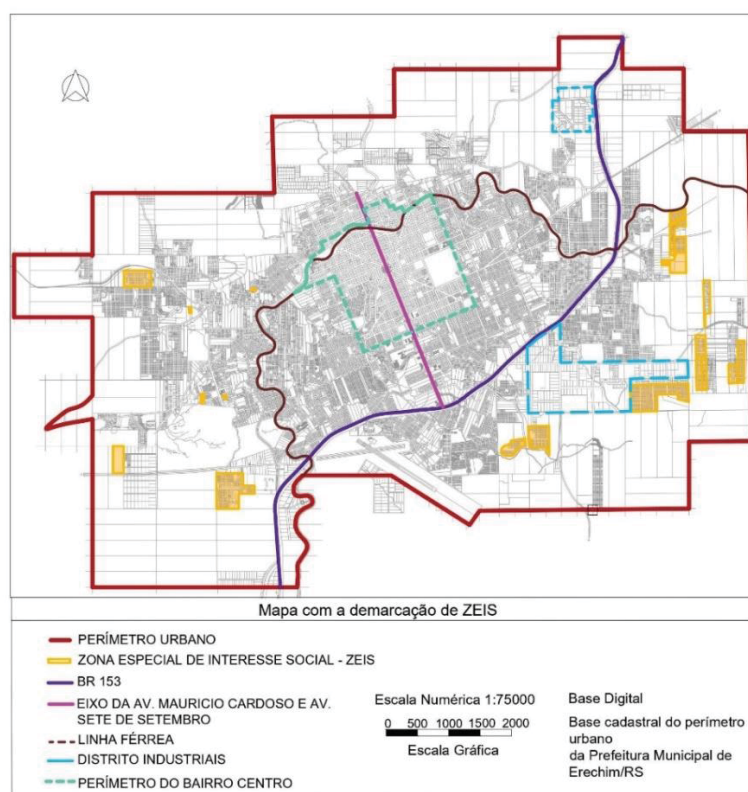
TABELA 07 – EVOLUÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DE ERECHIM ENTRE OS ANOS DE 2000 E 2019

Ano	Área do perímetro Urbano (Km²)	Ampliação do perímetro urbano (%)	Área urbana do município em relação à área total. (%)
2000	42,65	0%	10%
2010	68,91	60%	16%
2019	69,46	1%	17%

Fonte: Elaborado pela autora a partir de base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Estes dados destacam a ampliação expressiva do perímetro urbano de 2010 em 60%. Após a ampliação, as novas áreas incorporadas como urbanas foram demarcadas em sua maioria como UR – Zonas de unidades residências e US – Zonas de unidades de serviços. As UR- Zonas residenciais, por sua vez, também incorporaram as ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, por configurarem áreas prioritárias para a produção do PMCMV. Relativo às ZEIS, entre os anos 2010 e 2019 foi identificada a delimitação de 20 Zonas Especiais de Interesse Social, destinadas à produção de loteamentos com e sem edificação, distribuídas pelo território conforme a Figura 11, onde é perceptível sua localização periférica.

FIGURA 11 – ÁREAS DEMARCADAS COMO ZEIS DE 2010 A 2019



Fonte: Elaborado pela autora a partir de base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Evidencia-se que o conjunto formado pela Lei de Perímetro Urbano, Programa de Incentivo Fiscal e a regulamentação do Sistema Municipal de Habitação Social, configurou-se como estratégia para atrair os loteadores e construtores. Cabe aqui o relato de Psidonik (2019), ao citar que embora os empreendedores privilegiassem a produção de loteamentos para as faixas mais altas do programa PMCMV, uma das estratégias do município para alcançar a faixa I teve início em 2011, quando alguns loteamentos foram

declarados como sociais (ZEIS), fazendo com que o empreendedor obtivesse vantagens, tais como isenção de taxas, fracionamento de terrenos em áreas menores (200m² a 250m²) e a indicação de quem poderia adquiri-los. O empreendedor por sua vez disponibilizou uma parcela de terrenos a preços menores do que o mercado, os quais eram comercializados em parceria com a prefeitura para mutuários previamente cadastrados que cumprissem com os requisitos de renda.

Mediante estas legislações também foi possibilitada a aquisição de terras periféricas, de uso recentemente convertido de rural para urbano, portanto, mais baratas para a produção destes loteamentos, além de garantias de viabilidade de implantação, associadas ao PMCMV. Outra questão é apontada pela localização das ZEIS na Figura 11, em que a legislação, mantendo o compromisso de demarcar Zonas Especiais de Interesse Social, atua de forma a induzir a segregação social, uma vez que a maior parte das Zonas Especiais de Interesse Social são alocadas na periferia urbana.

Também decorrente da ampliação do perímetro e dos incentivos, foi aprovada em 2015, a Lei nº 6.037, que alterou a delimitação espacial dos bairros e instituiu 27 novos bairros, portanto, resultando em expressiva expansão da oferta de solo urbano. Relativo a isso, nas Tabelas 08 e 09 observamos a oferta de solo tanto parcelada, não necessariamente ocupada e urbanizada, como a passível de urbanização, dada pelo perímetro urbano, e sua relação com a densidade demográfica.

TABELA 08 – OFERTA DE SOLO PARCELADO E PASSÍVEL DE PARCELAMENTO

Ano	Áreas urbanas definidas pelo perímetro urbano (%)	Áreas parceladas (%)	Áreas não parceladas inseridas no Perímetro Urbano (%)
2009	10	69	31
2019	17	50	46
100% área do município, 409,06 km ²			

Fonte: Elaborado pela autora a partir de base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

TABELA 09– DENSIDADE POPULACIONAL NA ÁREA URBANA

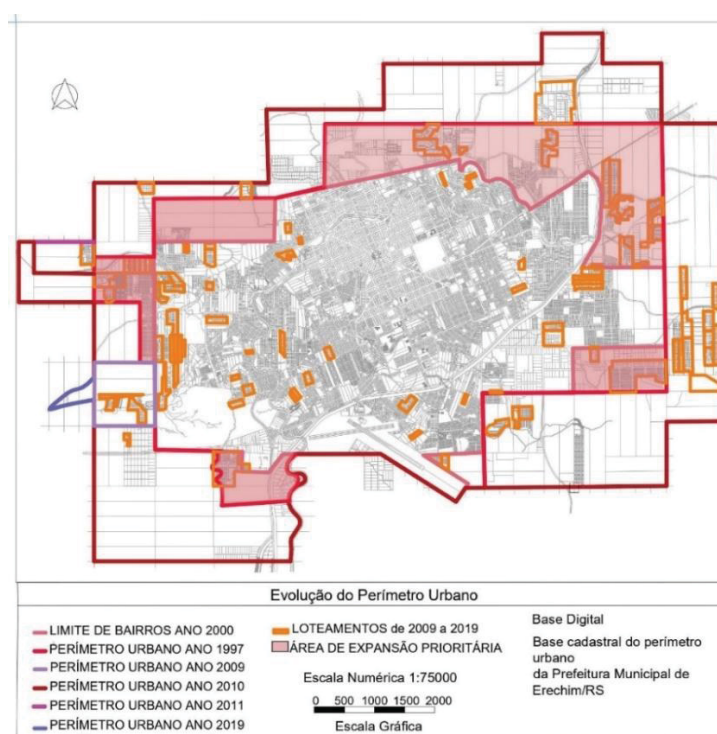
Ano	Áreas urbanas definidas pelo perímetro urbano (%)	População Urbana do Município	Densidade demográfica na área urbana (hab/km²)
2009	10	90.552	2.123
2019	17	103.745	1.493
100% área do município, 409,06 km ²			

Fonte: Elaborado pela autora a partir do IBGE e base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Esses dados reiteram a afirmação feita no subitem anterior: a oferta de solo parcelado ao final da última década (50%) poderia suprir a demanda do crescimento populacional (10%) no mesmo período e a necessidade de habitação estimada pela prefeitura. No entanto, além dos parcelamentos não serem destinados a cobrir o déficit habitacional, havia um volume considerável de lotes urbanos vazios que se somavam aos produzidos na última década (2009 -2019), além da existência de imóveis desocupados, que não foi objeto de mensuração nesta pesquisa.

Na mesma linha, a oferta de solo urbano não parcelado (46%), dada pela ampliação do perímetro urbano em 2010, somada às áreas vacantes do perímetro anterior, mostra que o perímetro urbano foi ampliado além da demanda populacional e de habitação na última década, considerando que o Plano Diretor estipula em seu Art. 171 que as áreas expandidas devem suprir a demanda para os próximos 10 anos, indícios de que a expansão na cidade de Erechim ocorre em benefício do mercado imobiliário. Outra constatação que reforça a oferta desproporcional de solo urbano, é que a densidade de habitantes por km² na área urbana reduziu de 2.123 hab/km² para 1.493 hab/km², indicando uma expansão de baixas densidades. Buscando aprofundar esta análise, demarcamos no mapa a seguir (Figura 13) as alterações do limite de perímetro urbano e a distribuição territorial dos parcelamentos aprovados na última década.

FIGURA 13 – EVOLUÇÃO DA DEMARCAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO (PERÍODO DE 2000-2019)



Fonte: Elaborado pela autora a partir de base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Para efeito de análise demarcamos a evolução do perímetro urbano nas duas últimas décadas, com isso pode-se notar que de 1997 a 2009 houve uma inserção pequena de área ao perímetro. Já em 2010 ele aumentou em 60% a área em relação ao anterior e após essa grande ampliação, menores inserções de área foram sendo feitas até o ano em que se encerra essa pesquisa (2019). Dito isso, observou-se que no ano 2000 a delimitação dos bairros não havia incluído todo o Perímetro Urbano regulamentado em 1997. Dessa maneira, as terras vacantes entre estes dois limites configuravam a área prioritária de expansão do município. Com a ampliação do perímetro urbano em 60% no ano de 2010 constatou-se a tendência dos parcelamentos, a partir de 2011, serem produzidos no novo perímetro. Ainda assim, a maior parte dos parcelamentos aprovados e produzidos no período de 2009 a 2019 foi preenchendo a área prioritária de expansão do perímetro aprovado em 1997 e glebas vazias em meio já consolidado.

Reforçamos com esse mapeamento uma constatação feita no subcapítulo 3.1, de que os parcelamentos aprovados no recorte temporal deste estudo têm direcionado a expansão nos sentidos Leste e Oeste, tendo já tangenciado a extremidade do perímetro urbano aprovado em 2010. Nestas áreas tangenciadas verificou-se a aprovação de pequenas ampliações do perímetro urbano, menos de 1% do território municipal, nos anos de 2011 e 2019, induzindo a expansão no sentido Oeste.

Por fim, a análise da legislação, ao relacionar os números da área urbana com a espacialização dos loteamentos na última década, indica que o perímetro urbano foi ampliado de forma desproporcional à demanda populacional e por habitação. Isso nos leva a explorar outras questões: a possibilidade aberta pela lei de valorização da terra, decorrente da simples alteração de uso do solo de rural para urbano; a possibilidade de aquisição de terras mais baratas para a produção de loteamentos populares e o fato de os terrenos vazios não poderem ser adquiridos pela parcela da população que constitui o déficit habitacional ou nem mesmo pela parcela atendida pela faixa II e III do PMCMV, tendo em vista o custo elevado.

No entanto, para verificar essas questões, é imprescindível relacionar a legislação com outros fatores: a variação do preço das ofertas ao longo do tempo, a localização dos parcelamentos, a que público atende e os interesses de quem os produz, temas que serão abordados no próximo subitem.

6.3 VARIAÇÕES NO PREÇO DA TERRA COM A EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO URBANA

As questões levantadas no item anterior reforçam a importância de analisar o papel da dinâmica de expansão urbana na variação do preço da terra e sua relação com as alterações da lei do perímetro urbano e zoneamento. A análise tem como referência os estudos propostos por pesquisadores da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias – ReCime²². Inicialmente, a viabilização desta análise passa pela coleta de dados que, conforme aponta Lencioni (2014), esbarra em algumas dificuldades em função dos dados não possuírem uma periodicidade regular, além de serem provenientes de fontes diferentes. A autora destaca que os dados coletados sobre ofertas carecem de ressalvas, uma vez que o preço anunciado nem sempre se iguala ao preço final comercializado. As fontes mais viáveis para coleta de dados, conforme apontam Lencioni (2014) e Abreu e Amorim (2014), são os anúncios de venda de imóveis em classificados de jornais de circulação local, *sites* e imobiliárias. Nesse estudo foi possível levantar dados de dois jornais de circulação local: Jornal Bom Dia e Jornal Diário da Manhã. Contudo, em função das mudanças de operação das mídias impressas para as digitais nos últimos anos, para dispor de um grupo amostral suficiente, recorreu-se ao levantamento de dados em um *site* de venda de imóvel de abrangência nacional²³ e também aos *sites* e páginas comerciais do Facebook, de imobiliárias locais²⁴

Para a delimitação do período temporal da análise foram seguidas as orientações de Abreu e Amorim (2014), que sugerem estipular a periodicidade de análise considerando os eventos e aspectos de relevância local e extra local de grande impacto. É o caso de planos econômicos e programas de incentivo à construção civil, habitação e infraestrutura, disponibilidade de crédito, construção de grandes empreendimentos locais

²² Dois estudos de pesquisadores da ReCime foram utilizados como base para sistematização e leitura dos dados:

ABREU, Marlon A.; AMORIM, Wagner V. O estudo do Mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização de dados. Geo UERJ. Rio de Janeiro, Ano 16, nº. 25. v.21. 2014, pp.297-32. DOI: <http://dx.doi.org/10.12957/geouerj.2014.10403>

KALINOSKI, Rafael; SPINELLI, Juçara. Mercado Imobiliário em cidades médias: transformações intraurbanas em Erechim e Passo Fundo, RS. Para Onde!?. Porto Alegre: UFRGS, 2020, p.132 -151.

²³ www.imovelweb.com.br

²⁴ Páginas comerciais de Facebook das imobiliárias locais pesquisadas: *Gaúcha Imóveis*, *Prigol Imóveis*, *Serrana Imóveis*.

Site de imobiliária local: www.prigolimoveis.com.br

e obras públicas que impactem em valorização imobiliária, alterações em legislação urbanística, como redefinição de perímetro urbano, zoneamento, entre outros.

No âmbito deste trabalho, que permeia o período de 2009 a 2019, foram consideradas para definição da periodicidade as análises evolutivas e comparativas em quinquênios conforme o sugerido pelos estudos dos pesquisadores do ReCime, as alterações normativas locais de maior impacto e o lançamento de programas de incentivo à habitação nacional e local, sendo, portanto:

- a) Ano de 2009 – Lançamento do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida;
- b) Lei municipal nº 4.729/2010 – Ampliação do perímetro urbano em 60%;
- c) Lei municipal nº 4.642/2010 – Programa de incentivo fiscal para empreendimentos habitacionais no âmbito do Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, a coleta para esta pesquisa se ateve aos dados disponíveis nos anos de 2009, 2015 e 2019, considerando anúncios realizados no mês de novembro de cada ano, por ter sido esse o mês com o maior volume de ofertas. Outro aspecto que Abreu e Amorim (2014) julgam essenciais é a delimitação de características específicas para a classificação de dados válidos para a análise. Nesse sentido, Kalinoski e Spinelli (2020) ressaltam a variável do preço do terreno como sendo a informação básica, pois o preço do m² permite comparar as ofertas com sua localização na cidade. Outra questão considerada com base em Abreu e Amorim (2014), foi a correção dos preços do m² pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP –DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), uma vez que para promover a comparação da variação dos preços ao longo do tempo é preciso corrigir os preços do passado para visualizar a diferenciação entre o aumento dado pela taxa de inflação e a valorização real do imóvel. Os valores foram corridos para a data final de análise, mês de novembro de 2019.

Com base nisso, seguindo o foco desta pesquisa, que analisa a expansão por meio da oferta de solo formal passível de urbanização e tendo identificado anteriormente o maior volume parcelado na última década destinado ao uso residencial, foram selecionadas apenas as ofertas de venda de terrenos não construídos na área urbana, anunciadas no mês de novembro dos anos 2009, 2015, 2019, contabilizando 220 ofertas (apêndice 3). Após a seleção, as ofertas foram classificadas a partir do preço, dimensão e a zona de uso, priorizando as ofertas inseridas em zonas residenciais e mistas residenciais, sendo então classificadas 89 ofertas (apêndice 4). No entanto, é preciso ressaltar que a disponibilidade de ofertas que constituem a amostra da análise representa também uma limitante da pesquisa, impactando nos resultados obtidos.

A primeira questão que se buscou analisar com esses dados foi a variação do preço da terra, tendo em vista as alterações normativas de perímetro urbano. Nesse sentido, os dados alocados na tabela 11 mostram a ocorrência da elevação do preço médio do m² após a definição do novo perímetro urbano no ano de 2010. De fato, a variação do preço médio do metro quadrado entre 2009 e 2015 foi de 59%. O mesmo ocorre com a variação do preço mínimo e do máximo encontrados (74% e 46% de aumento). Uma hipótese para esse aumento seria que, apesar da ampliação do perímetro urbano em 60% no ano de 2010, quando o solo teve o uso convertido de rural para urbano, a área de expansão não foi urbanizada de imediato, criando assim, uma certa escassez de terrenos, que é parte da estratégia de especulação imobiliária, ocasionando a elevação dos preços.

TABELA 11 – AMPLITUDE DO PREÇO POR METRO QUADRADO NOS ANOS DE 2009, 2015 E 2019

Ano	Nº de ofertas	Preço mínimo do m ²	Variação %	Preço máximo do m ²	Variação %	Preço médio do m ² por ano	Variação %
2009	38	R\$ 135,82	0%	R\$ 794,97	0%	R\$ 336,98	0%
2015	17	R\$ 236,52	74%	R\$ 1.161,70	46%	R\$ 534,52	59%
2019	28	R\$ 160,00	-32%	R\$ 1.133,33	-2%	R\$ 417,65	-22%

Fonte: Elaborado pela autora com dados levantados junto aos jornais locais, sites e mídias sociais de imobiliárias locais. (2020)

*observação: valores corrigidos para 11/2019 pelo IGP-DI.

Em complemento, apresentamos na Tabela 12 o preço médio do m² em alguns bairros em que foi possível observar a variação nos três anos de estudo. Os resultados obtidos podem reforçar a hipótese anterior, já que o preço médio do m² aumentou consideravelmente nas amostras obtidas de 2009 para 2015 (R\$ 336,98 - R\$534,52). Já para a variação observada de 2015 para 2019, a maioria dos bairros da amostra apresentou a diminuição do preço dos terrenos. Essa diferença no comportamento dos preços pode estar dentre outros fatores, atrelada à maior oferta de terrenos urbanizados após 2015.

TABELA 12 – EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO POR METRO QUADRADO EM BAIRROS DA AMOSTRA ANALISADA.

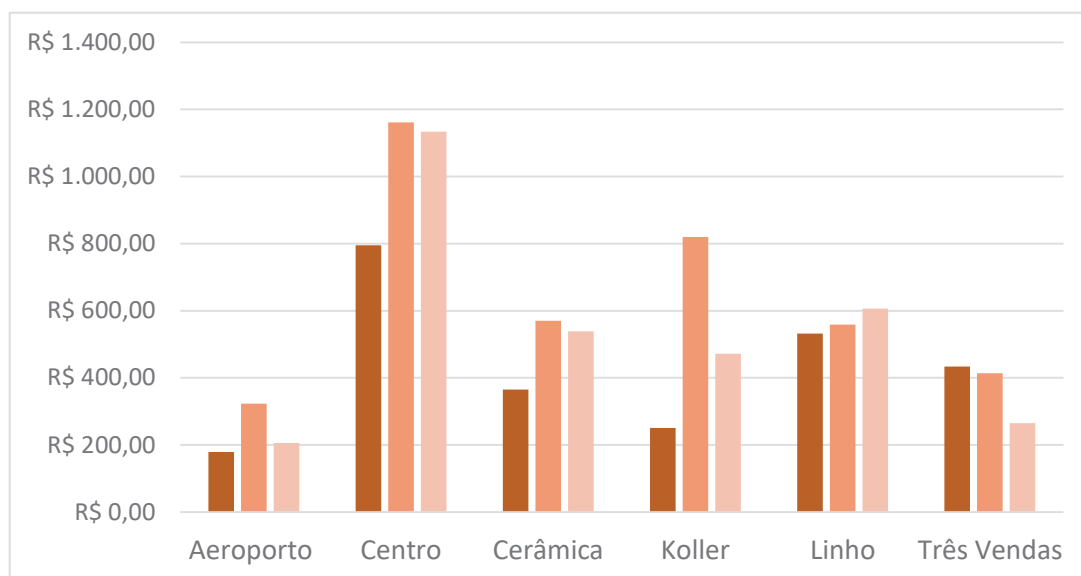
BAIRRO	2009	2015		2019	
	preço médio m ²	preço médio m ²	variação %	preço médio m ²	variação %
Aeroporto	R\$ 179,48	R\$ 323,52	80%	R\$ 205,48	-36%
Centro	R\$ 794,97	R\$ 1.161,70	46%	R\$ 1.133,33	-2%
Cerâmica	R\$ 365,13	R\$ 569,93	56%	R\$ 538,36	-6%
Koller	R\$ 251,06	R\$ 819,58	226%	R\$ 472,22	-42%
Linho	R\$ 532,25	R\$ 558,39	5%	R\$ 606,67	9%
Três Vendas	R\$ 434,17	R\$ 413,51	-5%	R\$ 264,83	-36%

Fonte: Elaborado pela autora com dados levantados junto aos jornais locais, sites e mídias sociais de imobiliárias locais. (2020)

*observação: valores corrigidos para 11/2019 pelo IGP-DI.

De modo simplificado a variação dos preços pode ser observada no gráfico abaixo.

GRAFICO 02 – VARIAÇÃO DO PREÇO MÉDIO DO M² EM ERECHIM DE 2009 A 2019.

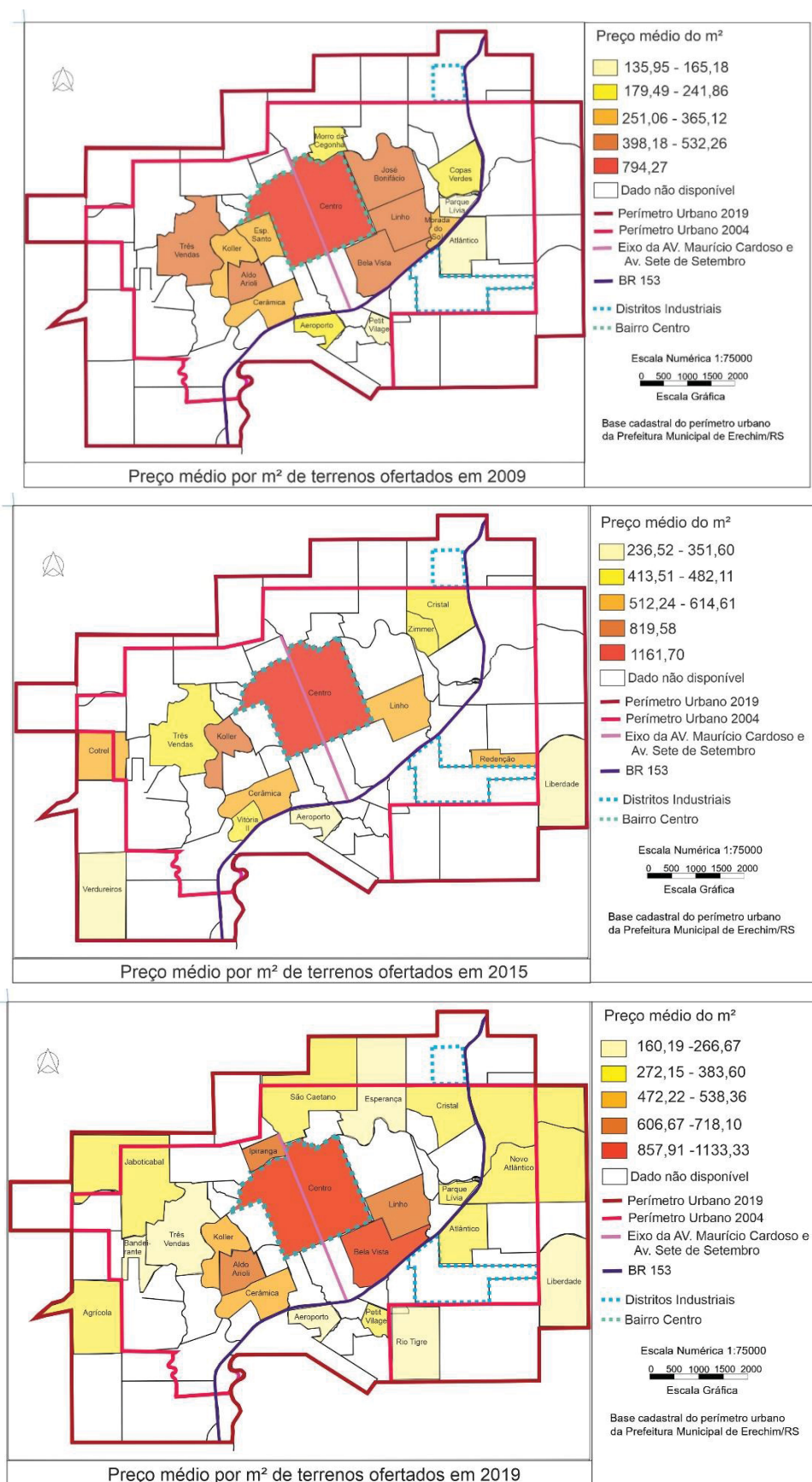


Fonte: Elaborado pela autora com dados levantados junto aos jornais locais, sites e mídias sociais de imobiliárias locais. (2020)

Os dados apresentados referem-se a um volume de 89 ofertas válidas para análise, as quais foram utilizadas em sua totalidade para mapear o preço médio do metro quadrado por bairro nos três anos de análise 2009, 2015 e 2019. Esse mapeamento nos permite investigar a segunda problemática envolvendo o preço da terra: identificar a localização (zona/bairro/região geográfica) onde se concentra a maior alta de preços no recorte temporal da pesquisa.

Observando os mapas a seguir, para o ano de 2009, os preços mais elevados (R\$ 794,27) encontram-se na porção consolidada e central da cidade, seguida dos bairros exclusivamente residenciais de classe média e classe média alta, onde estão os preços acima de R\$ 398,18. Já os preços mais baixos (R\$ 135,95 a R\$ 165,18 reais), foram encontrados em parcelamentos periféricos próximos à BR 153 e ao Distrito Industrial, correspondendo aos bairros de habitação popular destinados às classes mais baixas.

FIGURA 14 – EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO POR METRO QUADRADO DOS TERRENOS OFERTADOS NOS ANOS DE 2009, 2015 E 2019.



Fonte: Elaborado pela autora a partir de base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

No ano de 2015, após ter ocorrido a ampliação do perímetro urbano, a tendência permaneceu a mesma, com os preços mais altos localizando-se na área central (R\$1161,70). Porém, já aparecem algumas ofertas nos bairros criados após a ampliação de perímetro, onde encontramos os preços mais baixos (entre R\$ 236,52 e R\$ 351,60). Ainda assim, o que se expressa como preço mais baixo nesses bairros novos constitui um preço bastante elevado em consideração ao encontrado no ano de 2009 em bairros melhor inseridos na malha urbana (com preços entre R\$ 251,06 a R\$ 365,12). É mais um indício de que a expansão pela ampliação do perímetro urbano impactou na elevação dos preços (em média 59%, 5 anos após a ampliação) de um modo geral, atingindo as terras de uso recentemente convertido.

Seguindo a comparação evolutiva, o ano de 2019 novamente concentra os preços mais elevados na área consolidada (R\$ 857,91 a R\$1.133,33), conformada pelo Centro e bairros residenciais de classe média e média alta. Os preços mais baixos (R\$ 160,16 a R\$ 266,67) se distribuem em um número maior de bairros que se expandem sobre o perímetro ampliado em 2010, conformando a área periférica da cidade. A presença de alguns pontos com boa inserção na malha urbana e baixo preço é explicada por se tratar de parcelamentos nos quais incidem as ZEIS, voltados para habitação social. Nesse período notamos uma redução dos preços, uma média de -22% em relação aos praticados em 2015.

Relacionando a localização dos preços com os dados de suas variações ao longo do tempo, primeiramente é reforçada a tendência de preços mais altos na área urbana composta pelo bairro Centro e arredores, áreas ocupadas e destinadas às classes média e alta. Por sua vez, ao observarmos a localização dos preços mais baixos, confirma-se a tendência de ocupação dessas áreas, bairros novos e periféricos, pela população de baixa renda. Essa constatação indica que o aumento do perímetro, aliado ao zoneamento de uso residencial, oferece terras mais baratas ao loteador. Mesmo com a constatação anterior do preço médio do m² ter um aumento significativo de 2009 para 2015 após a ampliação do perímetro urbano, a análise da distribuição do preço não esclarece se esse aumento se dá pela escassez de lotes urbanizados até 2015 ou se é dada pela pura conversão do uso do solo. Temos como contraponto o fato de os preços aumentarem de forma menos expressiva e até diminuírem de 2015 para 2019, o que pode indicar um volume de ofertas maior nesse período.

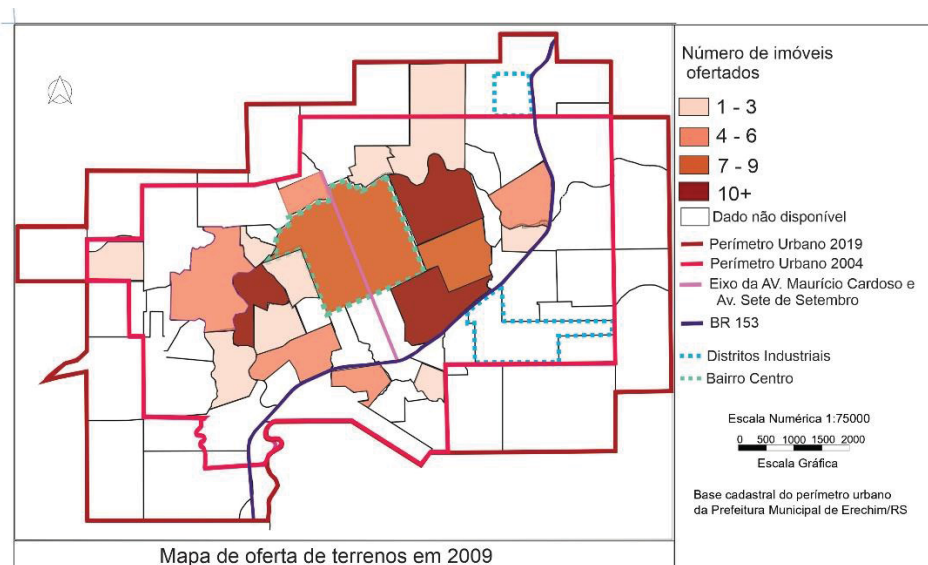
Para verificar essas questões, adentramos na terceira e última problemática explorada nesse subcapítulo: a localização das ofertas e áreas com maior concentração de terrenos

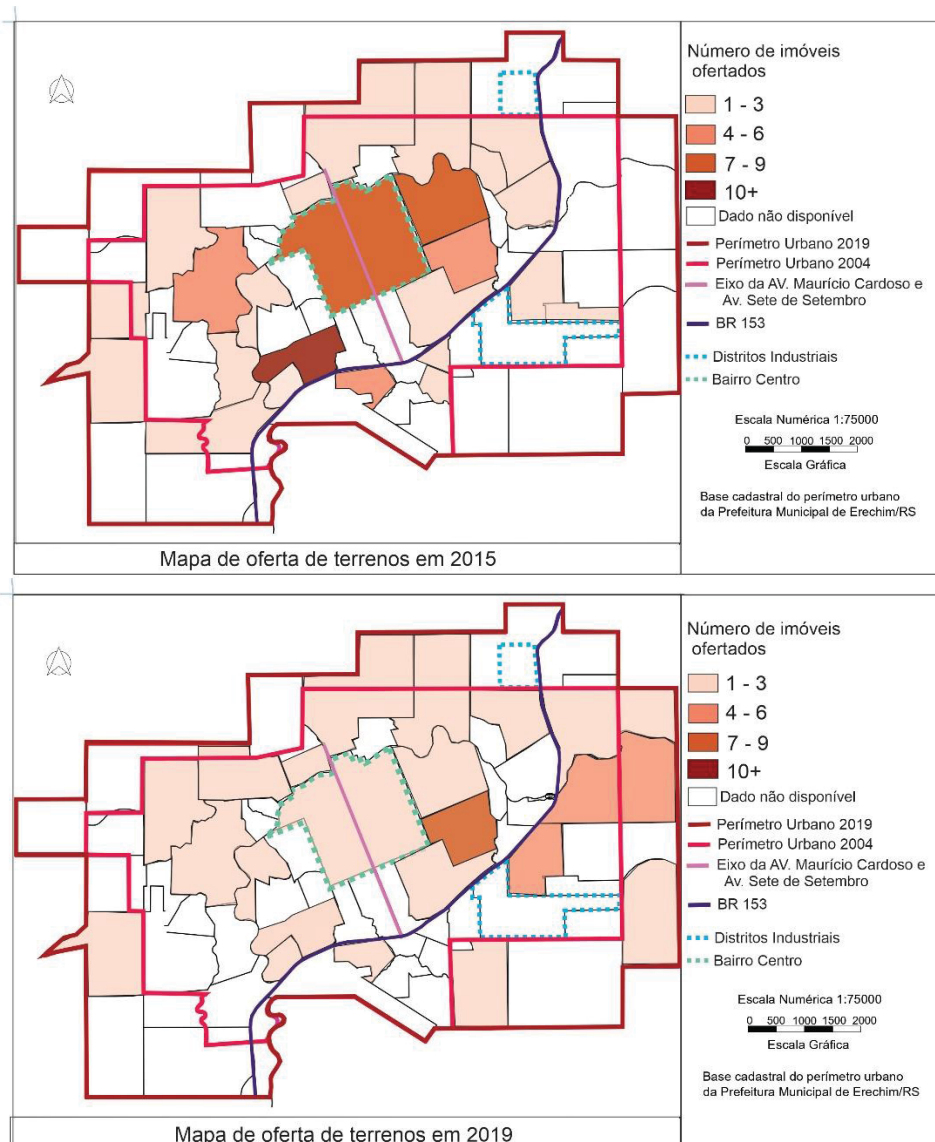
à venda. Conforme apontam Abreu e Amorim (2014), essa espacialização permite a identificação da concentração zonal dos imóveis e as possíveis estratégias de seletividade dos setores de expansão imobiliária e também a predominância da verticalização em determinadas áreas e da horizontalidade em outras.

Para essa análise foram utilizadas todas as ofertas de terreno levantadas no mês de novembro de 2009, 2015 e 2019, que continham a localização e dimensão, não necessariamente o preço. No total foram utilizadas 220 ofertas (Figura 16).

No ano de 2009 o maior número de ofertas está concentrado no interior do perímetro urbano estabelecido em 2004 (10 ou mais em um bairro). Essa região corresponde às áreas delimitadas pelo bairro Centro e bairros residenciais tradicionais, permeados por eixos de comércio e serviços, indicando a presença de espaços vazios a serem construídos em áreas com infraestrutura. Já em 2015 as ofertas começam a aparecer de modo sutil na porção ampliada do perímetro urbano em 2010 (de 1 a 3 ofertas por bairro). Percebemos também a diminuição das ofertas nos bairros tradicionais adjacentes ao Centro (de 10 ou mais para até 1 oferta) e um menor número de ofertas distribuídas por vários bairros periféricos (de 1 a 3). Para o ano de 2019, vemos as ofertas na área consolidada e central diminuir substancialmente (de 9 para no máximo 3), ao passo que, mesmo em menor número, as ofertas se espalham por todas as direções da área ampliada do perímetro urbano.

FIGURA 15 – EVOLUÇÃO DA OFERTA DE TERRENOS NOS ANOS DE 2009, 2015 E 2019.





Fonte: Elaborado pela autora a partir de base digital da Prefeitura Municipal de Erechim, (2020).

Novamente, diante desses dados, não é possível afirmar a escassez de ofertas até 2015, em função da fonte de coletas de dados ser uma limitante da pesquisa. Mas, diante da amostra analisada podemos ressaltar que apenas em 2019 vemos as ofertas ocupando em maior proporção a área ampliada do perímetro urbano, reflexo dos parcelamentos urbanizados após 2015.

Além disso, buscando verificar a seletividade de setores, o levantamento dessas 220 ofertas permitiu verificar, nos três anos de análise que, quanto mais periféricas as ofertas, menores eram as dimensões dos terrenos ofertados²⁵, iniciando por 231m² até

²⁵ De acordo com a Lei nº 6.258 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, são admitidos como lotes sociais o padrão de 175 m² a 250 m², e 360m² para lote residencial. Nesse sentido, a produção periférica apresenta padrões de lote que são encontrados nas demais áreas da cidade.

aproximadamente 360m². Esses números tendem a representar os terrenos residenciais destinados a habitações de baixo gabarito, vinculadas aos incentivos fiscais e disponibilidade de crédito para programas habitacionais, tendo como foco as classes média e baixa. Esse dado pode ainda indicar que o mercado imobiliário, com suporte da legislação urbana, age no sentido de reforçar a segregação residencial, que empurra as classes mais baixas para a periferia em função da relação entre dimensão/preço do terreno/disponibilidade de infraestrutura e serviços. Essa hipótese será explorada no próximo subcapítulo, ao analisar o padrão dos parcelamentos da expansão, sua forma e direção.

6.4 MORFOLOGIA DAS ÁREAS EXPANDIDAS ENTRE 2009-2019

A análise da morfologia das áreas expandidas tem por objetivo identificar como se espacializam as relações entre o consumo do solo, legislação urbanística e a alteração do preço da terra. Com isso, procurou-se identificar o padrão de ordenamento predominante nas áreas expandidas e a sua forma e a distribuição das funções, aqui chamado de zoneamento morfológico. Neste sentido, a problemática deste tópico se define pelas seguintes questões:

- a) Quais as áreas com maior consumo do solo?
- b) Qual a forma da expansão e sua direção?
- c) Qual o padrão do parcelamento nas áreas em expansão?

O método utilizado para responder à problemática surge da reflexão acerca das diferentes teorias sobre as formas que assumem as cidades em seu processo de expansão. Desse modo, o método aqui empregado parte de dois tipos de análise: uma, a partir da identificação da mancha urbanizada e outra pela identificação dos parcelamentos produzidos de 2009 a 2019. A análise da mancha urbanizada foi realizada por meio de mapas sínteses, elaborados a partir de imagens históricas de satélite do Google Earth. No entanto, as datas das imagens disponíveis não coincidem exatamente com as da pesquisa, por essa razão foram utilizadas imagens de datas aproximadas, sendo elas do ano de 2011, 2016 e 2020. Após a obtenção das imagens históricas, estas passaram pelo processo de classificação da cobertura do solo utilizando dois parâmetros: área construída e área não construída. Esse processo de classificação possibilitou ainda a construção de um mapa síntese, com a intensidade da ocupação do solo ao longo dos anos. O processo foi

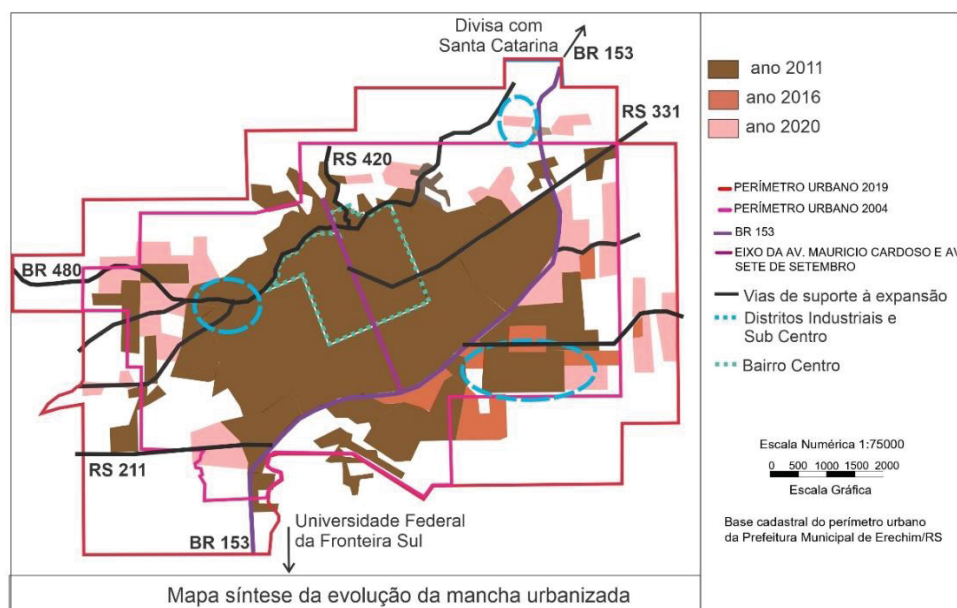
realizado por meio das ferramentas SIG, no software QGIS com o auxílio do Plugin de classificação Dezsaka e podem ser visualizadas na íntegra no Apêndice 5. Já para a análise dos parcelamentos, foram utilizadas as bases cadastrais fornecidas pela Prefeitura Municipal de Erechim e identificados os parcelamentos aprovados de 2009 a 2019.

A identificação dos parcelamentos permitiu verificar o seu padrão, em termos quantitativos, por meio da dimensão dos lotes na área expandida. Por fim, sabendo que o padrão do parcelamento segue sua função, procedeu-se também à análise do zoneamento morfológico, por meio da identificação dos usos e sua predominância, cujos resultados são apresentados em mapa específico (Figura 20). Dito isso, iniciamos a análise com base nas informações sintetizadas na Figura 17, que apresenta a evolução da mancha urbanizada, e na Figura 18, que ilustra a intensidade da ocupação do solo ao longo dos anos.

Observando o mapa síntese da evolução da mancha urbanizada (Figura 16), percebemos que em 2011 a expansão ocorria formando contornos irregulares, reflexo de uma ocupação fragmentada que dá origem a vazios urbanos. Com relação à direção da expansão, assim como sugeriu Krafta (2014), ao citar que esta tende a seguir pelas linhas de ligação com outras cidades, é possível identificar que algumas vias de transporte, sejam elas de caráter regional, federal ou local dão suporte e direcionamento para a expansão da mancha urbana em várias direções.

Olhando para a expansão em 2016, percebemos que foram sendo ocupados alguns dos vazios gerados na mancha urbanizada, concentrados na porção sul da cidade, margeando a BR 153 e o Distrito Industrial. Já em 2020 existem os dois movimentos: tanto a expansão fragmentada gerando novos vazios urbanos, como o preenchimento de vazios existentes; esse movimento é observável no mapa pela distribuição das manchas rosadas, que representam a mancha urbanizada nesse período. Outra constatação é que a expansão da mancha urbana seguiu pelos tentáculos formados pelas vias de transporte, com maior intensidade no sentido leste - oeste.

FIGURA 16 - SÍNTESE DA EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANIZADA

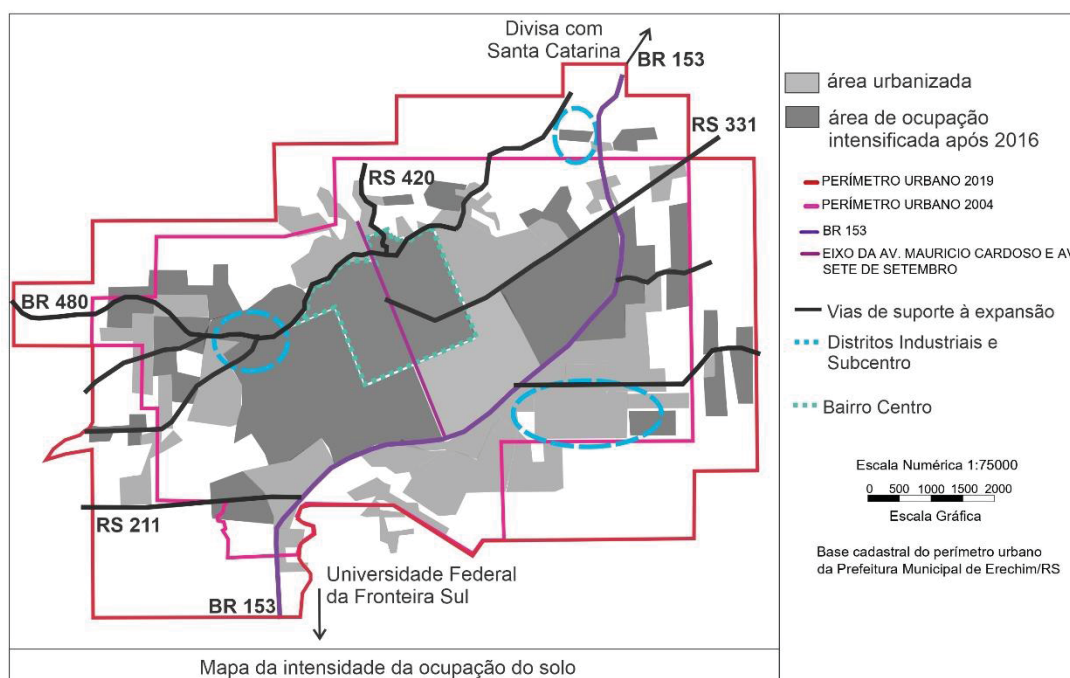


Fonte: Elaborado pela autora a partir da classificação de imagem de satélite (2021).

Além da forma e direção que vai tomando a mancha urbanizada, nos interessa identificar a intensidade da ocupação do solo ao longo do tempo e sua relação com a expansão. Por essa razão, na Figura 17 apresentamos a relação da evolução da mancha urbanizada com a intensidade da ocupação do solo ao longo dos anos, realizada também através das imagens classificadas no QGIS. A intensidade da ocupação do solo é verificada pelo preenchimento de vazios urbanos nesses locais, redução de áreas livres e intra-lotes. Na Figura 17, as áreas com ocupação intensificada são representadas pela mancha cinza escuro, sobreposta à mancha cinza claro que representa a área total urbanizada.

Considerando todo o período de análise verificamos que a intensificação da ocupação do solo ocorreu a partir de 2016 na área central, nos bairros residenciais tradicionais no sentido oeste em direção ao sub centro do Bairro Três Vendas, abarcando também os parcelamentos oriundos desse mesmo período. Também é notória a intensificação da ocupação do solo no sentido leste, novamente incluindo os parcelamentos desse período. Portanto, além do direcionamento da expansão de leste a oeste, nesse mesmo sentido se movimenta a mancha da intensificação da ocupação do solo urbano. O que não significa maior densidade construtiva, mas a possível ocupação de vazios urbanos em alguns bairros já consolidados e a ocupação intensificada pelo padrão de lotes de menor dimensão.

FIGURA 17 – INTENSIDADE DA OCUPAÇÃO DO SOLO DE 2011 A 2020



Fonte: Elaborado pela autora a partir da classificação de imagem de satélite (2021).

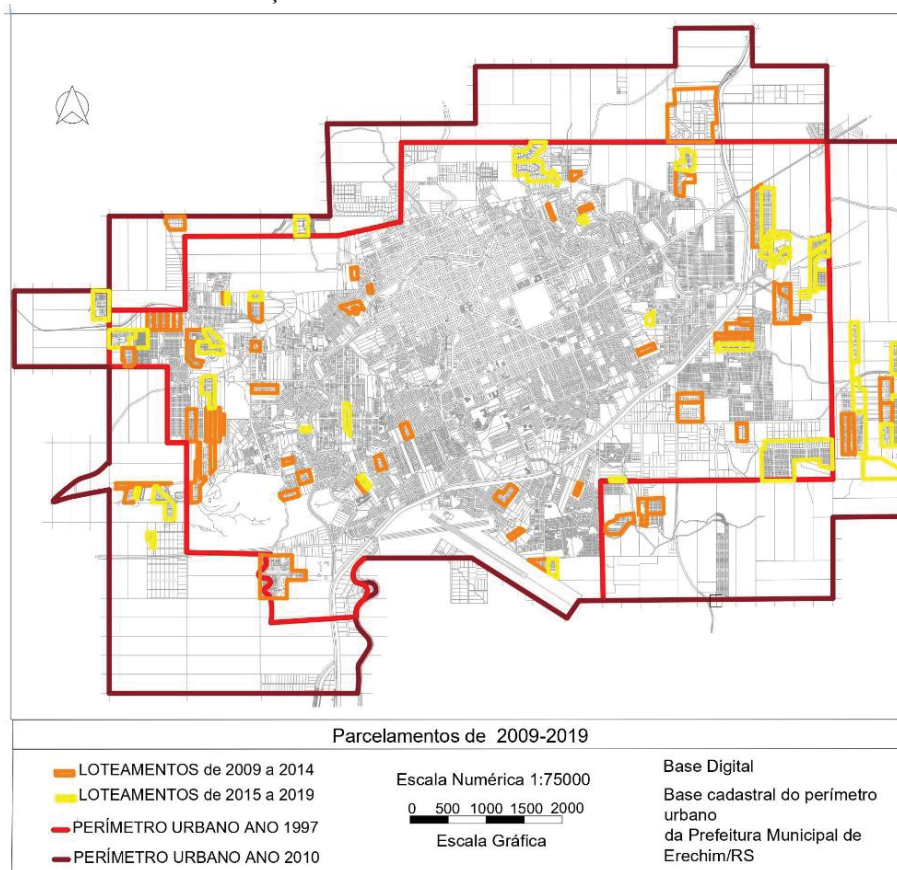
É preciso ressaltar ainda que grande parcela da mancha urbanizada se assenta sobre a produção formal do espaço, portanto, a morfologia não resulta de ocupação irregular. Seguindo a linha de raciocínio acerca das possibilidades citadas, podemos aprofundá-las com a identificação dos parcelamentos realizados entre os anos de 2009 e 2019, apresentados na sequência (Figura 18).

Complementarmente ao que a análise da mancha urbanizada já indicava, a implantação dos parcelamentos ao longo do período observado foi preenchendo alguns vazios urbanos, e se distribuíram em maior quantidade pelas áreas periféricas, em um modelo de expansão que, embora pautado na lei, resulta na fragmentação do espaço. Os parcelamentos tendem a seguir o desenho dos lotes rurais, constituindo malhas regulares que se ajustam na medida do possível ao sistema viário sinuoso. Relativo ao padrão do parcelamento impactar na intensidade da ocupação do solo observada na expansão, nestes parcelamentos que configuram a expansão após 2009, vem se consolidando lotes de pequenas dimensões (a partir de 200 m²) destinados à habitação popular e social, permeados por grandes lotes destinados à indústria e serviço pesado (de 1.100 m² a 5.000 m²).

O padrão/dimensão mais comum nos lotes residenciais produzidos entre 2009 e 2019, é de 250 m² seguido do padrão 360 m², mas há variações que iniciam com 200 m² até 500 m². Quanto aos lotes para uso industrial e serviço as dimensões variam de 1.100m² e

5.000 m² (apêndice 1). Esse padrão de lote residencial, em sua menor dimensão (200 m² a 250 m²) é regulamentado pela Lei nº. 6258/2016, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano para fins de habitação social, enquanto o de 360 m² atende às últimas faixas do PMCMV e a outros tipos de financiamento. Julgamos importante destacar que no período de coleta destes dados, já tramitava a nova lei de Plano Diretor implementada em 2020, que coloca o padrão de 250 m² como lote residencial, não vinculado ao caráter social. Nesse sentido, Melazzo e Barcella (2019) pontuam que a produção da expansão pelos parcelamentos destinados à habitação condiciona os usos e padrões futuros nas áreas adjacentes; com isso, podemos intuir que pelas restrições dos índices construtivos nesse padrão, será promovida uma expansão cada vez mais horizontal.

FIGURA 18- EVOLUÇÃO DOS PARCELAMENTO NOS ANOS DE 2009 a 2019.



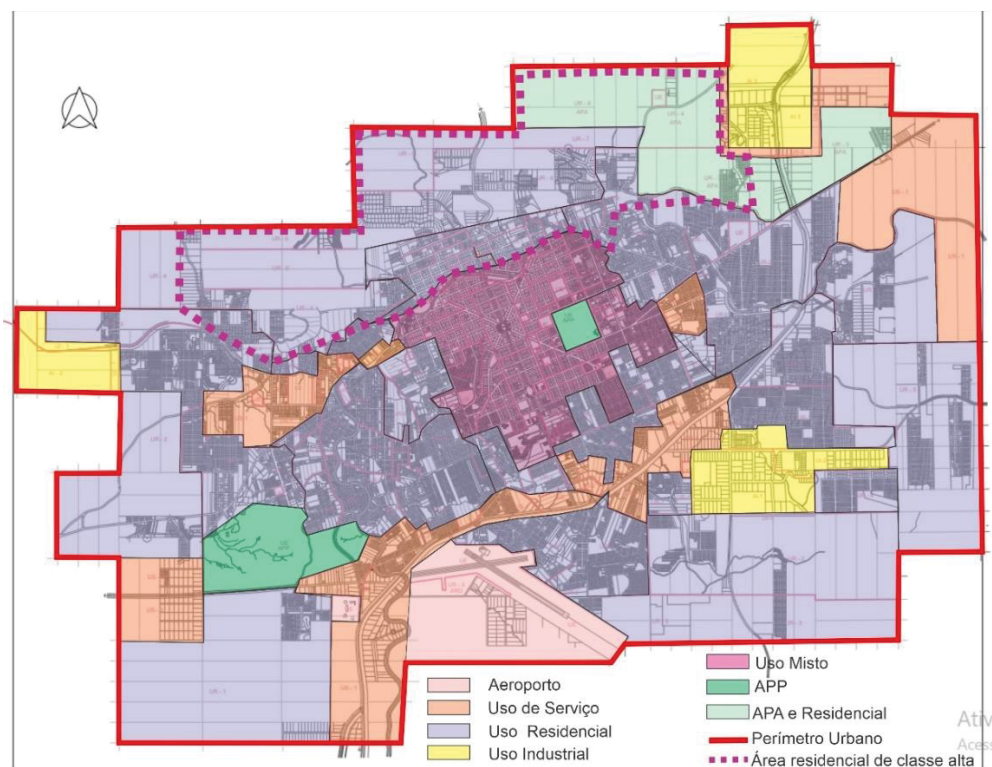
Fonte: Elaborado pela autora a partir de base cadastral da prefeitura Erechim (2021).

Para Krafta e Silva (2020), o objetivo fundamental de estudar a forma urbana é identificar e explicar a ocorrência de padrões. Estabelecer um padrão requer reconhecer uma forma que se repete. Nesse sentido, pode-se falar em consolidação de um padrão relativamente homogêneo nos parcelamentos que configuram a expansão em Erechim. Essa homogeneidade pode refletir também aspectos econômicos, quando o padrão

identificado se relaciona diretamente com a condição socioeconômica de seus ocupantes e público-alvo. Em sua maioria, quando o parcelamento é produzido junto a programas e iniciativas de incentivo e de crédito para produção de habitação popular e social, os lotes apresentam dimensões menores do que aqueles produzidos exclusivamente pelo mercado. No caso de Erechim, o padrão de parcelamento da expansão, apoiado pelas leis municipais e federais delimita as áreas de loteamentos populares na periferia, induzindo a ocupação dessas áreas por população de classes mais baixas. Entretanto, há também a presença de classes mais altas em pontos periféricos e bordas da cidade como apresentado na Figura 19, porém são duas realidades que tendem a não se encontrar no mesmo perímetro.

A partir dos padrões mencionados, analisamos também sua relação com a distribuição dos usos do solo com base na proposta de Amorim Filho (2007), que cita ser indispensável ao estudar as cidades médias ir além da morfologia urbana, contemplando também a diversidade de usos e funções, no que cunhou chamar de zoneamento morfológico, também como um meio de definir o padrão de desenvolvimento da cidade. Para tal, foi elaborado um mapa que compara as limitações impostas pela Lei Municipal nº 6.256/2016, que dispõe sobre o desenvolvimento urbano e o zoneamento de uso do solo urbano, e a observação da realidade. Nesse sentido, a Figura 19 apresenta a distribuição dos usos predominantes no perímetro urbano como sugerido por Amorim Filho (2007). Além disso, o mapa foi concebido sobre a base cadastral do perímetro urbano para que possibilitasse a análise da espacialização dos usos com relação aos padrões de parcelamento.

FIGURA 19- ZONEAMENTO MORFOLOGICO DA EXPANSÃO URBANA



Fonte: Elaborado pela autora a partir de base cadastral da prefeitura Erechim (2021).

Com a distribuição das funções prioritárias em cada porção do perímetro urbano foi possível identificar os usos estabelecidos nas áreas expandidas. Verificamos a expansão do uso destinado à habitação, permeado pela indústria e serviço pesado. Identificamos ainda, a partir da Lei Municipal nº 6.256/2016, que nas unidades territoriais de uso residencial ao norte não se aplica o parcelamento com padrão de lote mínimo entre 175 m² e 250 m², destinado à habitação social e, de fato, não foi observada a presença desse padrão nessas áreas. Essas zonas residenciais ao norte são tradicionalmente ocupadas pela população de classe alta, com padrão de lote residencial de 360 m² ou mais. Além disso, a mesma lei traz em suas diretrizes básicas no Art. 12, inciso IX - “Preservar as encostas ao Norte da cidade, através da proteção das visuais e restrição do adensamento, estimulando a criação de parques, belvederes e usos afins.”. Mediante essa diretriz algumas zonas foram definidas como de Área de Proteção Ambiental – APA.

Queremos ressaltar que a pesquisa não teve como objetivo aprofundar nas condicionantes ambientais que impactam na expansão, no entanto o relevo da região do planalto em que a cidade se insere se distribui por todo o perímetro do município, porém Psidonik (2019) apresenta que ao norte às encostas são mais íngremes não sendo

adequadas para parcelamento habitacional ainda que no período recente tenham sido liberados loteamento com lotes de maior dimensão na região.

Diferente disso são as demais zonas residenciais que configuram a expansão nos sentidos Leste, Oeste e Sul, cujo o padrão do parcelamento do solo admite os lotes de dimensão mínima. Observamos que de fato há implementação de lotes com dimensões de 200 m² a 250 m² nessas porções, além de constatar que nas zonas residenciais, quanto mais próximas do limite com as zonas de indústria e serviço, menores são as dimensões de lote admitidas pela lei. De fato, pela análise dos loteamentos identificamos lotes de menor dimensão (200 m² a 250 m²) ocorrendo no limite entre as zonas.

Nesse sentido, cabe a reflexão de Krafta (2014) ao citar que a divisão da cidade em zonas tem o objetivo de assegurar seu compartilhamento pelos seus semelhantes quanto à renda e posição social. Assim também se refere Bassul (2004), ao expor essa estratégia da divisão com o objetivo de preservar as áreas valorizadas para agentes econômicos e político dominantes. Referente a isso, Antonucci (2005) indica que a legislação urbanística tem importante papel nesse processo.

Com isso podemos citar um caso específico na cidade de Erechim que data dos anos 1960 e 1970 e vigora promovendo essa divisão. Próximo ao distrito industrial e à BR 153, hoje está consolidado o Bairro Progresso, que teve seu início como área de ocupação nos anos 1930, depois entre 1960 a 1980, houve a ação de programas habitacionais do BNH e entidades sociais construindo habitações no bairro. Psidonik (2019) cita que ainda que consolidado, muitas das habitações ali são ocupações sem registro. E o total oposto ocorre na área residencial ao norte da cidade onde desde a década de 1970 está o condomínio fechado Estar do Chile, com chácaras que foram se tornando terrenos, mas sempre destinados à classe alta. Esse condomínio possui vista privilegiada da área de vale que é protegida pela diretriz da preservação das encostas.

Desse modo, pela análise do zoneamento morfológico de Erechim, evidenciamos que o zoneamento, aliado ao padrão de parcelamento do solo, promove a segregação das classes sociais no espaço, ao concentrar a produção de habitação social em determinadas áreas e dificultar sua inserção na zona ocupada pelas classes altas. As zonas que permitem parcelamentos destinados à habitação social são alocadas, por lei, no limite de áreas de usos conflitantes, que podem gerar problemas em função do tráfego pesado, poluentes, barulho, entre outros. Podemos inferir também que a expansão pautada na lei de

Zoneamento e Parcelamento ocorre majoritariamente pelo uso residencial, com parcelamentos de pequena dimensão, indicando ainda a horizontalidade da expansão.

7 DISCUTINDO A LÓGICA DA EXPANSÃO

Essa pesquisa se originou a partir da questão central: qual a lógica que configura a expansão das cidades médias? Visando refletir sobre essa pergunta, o estudo do processo de expansão foi pensado a partir do conjunto de quatro aspectos que o estruturam e o regulam: os condicionantes da expansão, a legislação urbanística, o preço da terra e a morfologia. Aliamos o embasamento teórico ao estudo de caso de uma cidade média, a cidade de Erechim –RS, para verificar o impacto de cada um desses aspectos na dinâmica da expansão. Nesse sentido, trazemos aqui uma síntese analítica diante dos resultados encontrados.

De acordo com os autores revisados na fundamentação teórica desta pesquisa, o fator determinante para que a expansão ocorra é a oferta de solo urbano. Além disso, ressaltam que essa oferta não está diretamente ligada ao crescimento populacional, nem a escassez de imóveis, mas sim à atuação do mercado imobiliário e a agentes que lucram com a renda da terra. Nessa perspectiva do lucro com a expansão, complementamos com a visão de França (2019), ao mencionar Molotch 1987 e *A máquina do crescimento urbano*, de que o crescimento não pode ser visto só pelo viés das necessidades econômicas, mas como resultado da coalizão das elites rentistas e da ação política, que planejam o futuro da cidade de acordo com seus próprios interesses e dispõem de poder para sua realização. Com isso notamos a complexidade dos aspectos e interesses que impactam na expansão da ocupação urbana.

Conduzindo a síntese pelo resgate das questões norteadoras da análise, iniciamos pela proporção entre o crescimento populacional e a oferta de solo urbano. Nesse sentido, no período de análise, que abarcou os anos de 2009 a 2019, relacionamos primeiramente o crescimento populacional e o déficit habitacional (6.002 habitações) ao montante de lotes residenciais produzidos no período, que representa 82% do total de lotes. Obtivemos como resultado que os parcelamentos produzidos poderiam abarcar o aumento populacional de 10% e a demanda do déficit habitacional para o período. No entanto, o volume de parcelamentos produzidos não se justifica por esse viés. Três são os fatores que implicam nessa situação, o primeiro é a constatação de que a maior parte dos lotes produzidos não foi destinado a suprir o déficit habitacional que abarca as famílias da faixa I do Programa Minha Casa Minha Vida. O segundo, a existência de um número

considerável de lotes vazios, portanto, não configurando de fato a escassez de solo parcelado. O terceiro, diz respeito ao fato de que em função do preço, parte dos terrenos vazios não podem ser adquiridos pela parcela da população que constitui o déficit habitacional nem mesmo pela parcela atendida pela faixa II e III do PMCMV, que nesse contexto, torna-se dependente dos novos parcelamentos para aquisição de um imóvel.

Olhando ainda para o número dos domicílios por setor censitário e habitantes por setor, juntamente com a construção de uma estimativa para 2019, percebemos a tendência de ocupação destes novos parcelamentos e a diminuição do número de pessoas por domicílios. Portanto, a oferta de solo parcelado faz com que a demanda dependente do financiamento e crédito dos programas habitacionais não ocupe os lotes vazios existentes, e a redireciona e condiciona a ocupar os novos parcelamentos.

Com isso, o questionamento seguiu no sentido de identificar a quem esse volume parcelado de fato beneficia. Os dados levantados apontam para os ganhos do mercado imobiliário e dos proprietários de terras. Essa premissa foi verificada por meio da identificação dos produtores destes parcelamentos no período de análise (2009 -2019), revelando que os agentes compostos por pessoas jurídicas foram responsáveis por 64% dos lotes produzidos, correspondendo a 57% da área total parcelada enquanto que as pessoas físicas (proprietários de terras) produziram 26% dos lotes correspondendo a também 26% do total de área parcelada. De certo modo podemos colocar esses produtores como parte da elite rentista da cidade que se associa às ações políticas para amplificar esse capital.

A proporção entre demanda e oferta de solo, bem como a atuação dos agentes produtores da expansão, ganha outra dimensão quando olhamos para os efeitos da legislação urbanística nesse processo. No debate teórico apontamos as fragilidades das normativas urbanísticas e o modo como o mercado imobiliário e os proprietários de terras influenciam na concepção das leis de modo a obterem vantagens. Um indício dessa fragilidade, é a regulamentação de modo que possibilita alterações no perímetro urbano sem uma justificativa para sua expansão. Nesse sentido, verificamos a ampliação excessiva do perímetro urbano no ano de 2010 (60%), sendo que ao final de uma década, em 2019, a sua área não parcelada representava 46% da área total do perímetro urbano. Além dessa, mais duas ampliações pontuais ocorreram nos anos de 2011 e 2019, configurando indício de que a ampliação ocorre para favorecer a realização do capital imobiliário.

Levantamos também outras legislações municipais e federal que se associam na dinâmica da expansão. A partir da análise realizada, destacamos além das leis de perímetro urbano, o PMCMV, a lei municipal de incentivo fiscal, a lei que regulamenta o sistema municipal de habitação social e a lei de zoneamento. Assim, verificamos o poder público municipal agindo de forma a não conter a expansão, tendo em vista que as diretrizes contidas nesse conjunto normativo possibilitam a oferta de solo urbano e a produção de novos parcelamentos ainda que não exista real demanda por essas áreas. A previsão de zoneamento de uso prioritário residencial e a própria demarcação das ZEIS foi identificada como um destes incentivos. Por fim, a alocação das ZEIS, majoritariamente na periferia da área expandida, reforça ainda mais o favorecimento do mercado imobiliário em detrimento da população beneficiada.

Com a oferta de solo desproporcional à demanda, constatamos um padrão de crescimento urbano de baixas densidades demográficas em relação a década anterior. Portanto, a lei dá suporte também para a expansão horizontal que futuramente acarretará maiores custos de manutenção da infra-estrutura urbana ao município. Cabe aqui a teoria de França (2019), de que as coalizões pró-crescimento formadas pelas elites rentistas locais, empresários do mercado imobiliário local e poder público, buscam até por meio da lei, lutar contra a regulação urbanística que impeça a livre mão do mercado de conduzir o desenvolvimento do solo urbano.

Outro impacto da lei no processo de expansão, é a abertura para práticas de especulação imobiliária com a mudança de uso do solo rural para urbano, de modo que a lei associada à atuação do mercado imobiliário e dos proprietários de terra, ocasiona a valorização do preço da terra. Kalinoski e Spinelli (2019), afirmam que, sobretudo nas cidades médias, o mercado imobiliário e seus agentes buscam potencializar continuamente esse modelo de especulação.

No caso específico de Erechim, onde os dados completos constam no Apêndice 1, a maioria dos proprietários de terra enquanto pessoa física, foram ou são produtores rurais de propriedades pequenas e médias que foram se desfazendo de suas terras em função do avanço do perímetro urbano. Porém, quando olhamos para os proprietários enquanto pessoa jurídica, algumas das empresas além de lotear as glebas próprias são as responsáveis pelos loteamentos destas mesmas pessoas físicas mencionadas. Ou seja, existe uma ação contínua dos agentes especializados do mercado imobiliário nessa produção do espaço e é a quem mais interessa os processos especulativos.

Com estas colocações, evidenciamos ainda as mudanças no perímetro urbano com base na lei, atuando no favorecimento dos agentes imobiliários e da especulação. Esse tipo de ação tende a impactar fortemente no preço dos imóveis. Através da análise de ofertas de terrenos e da variação do seu preço entre os anos de 2009 e 2019, verificamos o aumento de 59% no preço dos terrenos vazios após a ampliação do perímetro urbano em 2010, com a conversão do uso do solo de rural para urbano, mesmo que não urbanizado. Esse aumento pode ser decorrente do que Camagni (2005) e Smolka (1981) chamaram de escassez, em outras palavras, a administração especulativa pela retenção de terras a espera de valorização. Movimento contrário a esse foi verificado entre 2015 e 2019, quando a área expandida dispôs de parcelamentos urbanizados aptos a comercialização. Nesse período, a variação do preço da terra apresentou tanto uma diminuição em alguns locais, como um crescimento bastante reduzido se comparado ao período anterior.

Para além do preço, ao focar na localização das ofertas, apenas entre os anos de 2015 a 2019, as ofertas foram aparecendo substancialmente na área abarcada pela ampliação do perímetro urbano de 2010. Além disso, constatamos a redução expressiva das ofertas de terrenos a venda em áreas consolidadas e melhor servidas, ao passo que aumentaram em toda a porção expandida, um reflexo dos novos parcelamentos. Por meio das ofertas coletadas identificamos também, os locais que apresentaram aumento e diminuição do preço da terra ao longo do período estudado. Constatamos a consolidação das áreas centrais com os valores em constante ascensão e das áreas periféricas mantendo os valores mais baixos para aquisição de terrenos. O diferencial nesse cenário, consiste no fato de que em 2015, os preços considerados baixos para aquisição de terrenos na periferia da cidade se assemelhavam aos preços praticados em 2009 nos terrenos melhor inseridos e servidos na área urbana. Essa supervalorização impulsiona a segregação social do espaço pelo poder de compra das classes sociais, direcionando as classes mais baixas às porções periféricas e garantindo a seletividade de áreas melhor servidas para as classes altas.

Todo esse conjunto de questões que passa pelo crescimento populacional associado a demanda de habitação, oferta de solo urbano e a atuação da legislação, resultam na forma e no padrão que a expansão consolida. Embora a pesquisa foque nesses aspectos e não tenha como objetivo aprofundar os demais fatores que implicam na forma que origina da expansão, reconhecemos a existência de limitantes em função das questões naturais como o relevo, a preservação de determinadas áreas, e ainda a contenção do avanço da expansão sobre grandes áreas rurais produtivas.

Nesse contexto, pela análise da evolução da mancha urbana e dos parcelamentos efetuados no período desse estudo, os resultados mostraram uma expansão de contorno irregulares e fragmentada, resultando na presença de vazios urbanos. No período de 2011 a 2016 esses vazios eram mais expressivos, já entre 2016 e 2020 verificamos tanto o preenchimento dos existentes quanto a geração de novos, pelo avanço contínuo da expansão da ocupação fragmentada. Essa expansão se dá a partir dos tentáculos das vias de transportes que adentram a área rural e se conectam com outras cidades e estados. A análise morfológica da expansão nos permitiu identificar também, o seu direcionamento e as áreas de intensificação da ocupação do solo ao longo dos anos estudados, demonstrando sua ocorrência no sentido leste-oeste.

Esse movimento da expansão é ligado a um ciclo econômico e a estratégias particulares de um determinado momento, como o incentivo fiscal e de crédito para produção de habitação. Nesse sentido, esses ciclos e estratégias condicionam a produção do espaço a determinado padrão que os reflete. No caso estudado, identificamos padrões constituídos por lotes residenciais de dimensão variando entre 250 m² e 360 m², destinados à habitação popular e social; lotes de 1000 m² a 5000 m² para o uso industrial e de serviços. Observamos que a expansão se dá sobre tudo pelos parcelamentos residenciais, de fato refletindo o período de aquisição de recursos para produção aliada ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

Por sua vez, a repetição desse padrão originou zonas homogêneas, tanto em morfologia espacial quanto social. Nas palavras de Carlos (2020) as formas diferenciam o acesso das classes sociais a ocupação das zonas na cidade. Nesse aspecto, a realização do zoneamento morfológico trouxe maiores esclarecimentos, possibilitando verificar a distribuição tanto dos usos quanto das classes sociais no espaço. Por meio dele, observamos as zonas residenciais com padrão de lotes maiores demarcadas ao lado de zonas tradicionalmente ocupadas por classes altas, resguardadas pela lei de zoneamento que as aparta das zonas onde incidem as ZEIS e os programas de habitação social e popular, além de não impor os limites destas zonas com usos conflitantes.

Com essas observações, ao relacionar os achados empíricos com as discussões teóricas sobre cidades médias, destacamos alguns aspectos específicos do processo de expansão observado em Erechim e que pode ter a mesma natureza em cidades de características similares, com processos distintos, portanto, daqueles observados em metrópoles. Os resultados demonstraram que para a cidade de Erechim –RS, a lei que regula o perímetro urbano tem protagonismo na condução do processo de expansão, fato que pode se

reproduzir em cidades de características similares, podendo ser mais expressivo do que nas metrópoles. Os agentes envolvidos na produção do espaço também se diferenciam dos atuantes na metrópole, ainda que as cidades médias sejam acometidas pelos agentes imobiliários metropolitanos que estendem seu processo de financeirização a elas, no caso de Erechim a cidade é produzida por uma elite local composta pelo mercado imobiliário e proprietários de terras.

A variação no preço dos terrenos se dá pela oferta de solo urbano e pela especulação gerada por sua retenção. No uso que configura a expansão no período observado, cidade média e metrópole se assemelham, sendo este prioritariamente habitacional, muito em função do programa de incentivo à habitação ser de abrangência nacional. A localização das habitações nesse sentido, também não se diferem, ocupando a periferia e terras disponíveis para parcelamento, no entanto diferente das metrópoles, em Erechim a expansão observada é dada pela produção formal do espaço, não tendo sido encontrado núcleos irregulares que a configuram. Relativo a segregação das classes sociais no espaço, ela ocorre, porém, a disparidade entre as classes no caso observado é menor, não vemos a relação centro- periferia, onde a periferia é caracterizada por parcelamentos informais e precários.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, trazemos as distintas restrições e dificuldades da pesquisa que refletem nos resultados obtidos no processo de análise e as contribuições dessa pesquisa. A primeira dificuldade, inicia com as comparações evolutivas utilizando os dados do Censo do IBGE. Como não dispomos do censo de 2020, avançamos na análise com a realização de estimativas por meio do cruzamento dos dados disponíveis. Com isso reconhecemos que haverá divergências com a realidade apontada pelos métodos estatísticos do próximo Censo, previsto para 2021.

A segunda questão foi o momento de realização da pesquisa coincidente com a pandemia provocada pela COVID-19, declarada no início de 2020 e que segue vigente. As restrições impostas pela pandemia resultaram na dificuldade de coleta de material com a permissão para acesso a materiais que pelas suas características, dependiam da coleta in loco. Relativo a coleta de ofertas de terrenos à venda em 2009, 2015 e 2019, nos deparamos com a transição em 2015 do meio de veiculação das ofertas impressa nos classificados de jornais para anúncios na internet, o que impactou no volume de ofertas

encontradas para esse ano. Outra situação limitante da pesquisa é de que muitos terrenos nos loteamentos produzidos nesse período foram negociados diretamente com o loteador, inviabilizando o acesso e incorporação desses dados na presente pesquisa. Em muitos dos anúncios o preço das ofertas foi omitido implicando na amostra de análise. Além disso, reconhecemos que os preços anunciados também não se igualam aos preços finais praticados.

Quanto às contribuições da pesquisa mediante as análises promovidas, percebemos o peso da legislação urbanística nos demais aspectos analisados. No caso da cidade média de Erechim e que pode se repetir em cidades semelhantes, destacamos que a expansão é ainda um processo de interesse dos agentes de uma elite e proprietários de terra locais, além da expansão ser conformada majoritariamente pela produção formal do espaço, diferente do que se observa em outras cidades médias de maior porte como Passo Fundo e Chapecó que estão próximas à Erechim ou ainda com o processo de favelização que ocorre nas metrópoles. Nesse contexto da atuação de agentes locais, a legislação urbanística municipal tem um grande impacto na lógica da expansão da cidade de Erechim, principalmente a lei de perímetro urbano, conduzindo o processo da expansão, atuando no favorecimento do mercado imobiliário e no fortalecimento de processos especulativos pela retenção de terra elevando os preços da terra urbana. Percebemos também apesar da produção formal da expansão, a manutenção do processo de segregação residencial por estratos econômicos no espaço ocorrendo pelas diretrizes da lei de zoneamento e parcelamento do solo.

Nesse sentido, inferimos que no contexto de Erechim, as relações de poder e interesses que se articulam em torno da legislação urbanística municipal são importantes de serem aprofundadas. Ressaltamos que a pesquisa teve por objetivo observar e analisar as lógicas da expansão que relacionadas dão alguns indícios do funcionamento dessas relações, porém investigar diretamente as práticas dos agentes nos faria entrar em outros campos complexos e específicos de estudo como a corrupção urbanística e o estudo do poder das elites locais, que não é objetivo desta pesquisa. Com essa constatação final, reconhecemos que a dinâmica da expansão é de fato um campo complexo de estudo, ainda que se esmiúcem os recortes indispensáveis de estudo, surgem por meio destes, outros vieses importantes para a investigação, portanto, fica como questão em aberto e sugestão para o aprofundamento em estudos futuros sobre a expansão de cidade médias, abordar as relações das elites locais produtoras do espaço urbano com a leis urbanas municipais.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. R. B. Estudos urbanos e regionais, n°. 2. v. 9. 2007. pp 25-54.
- ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. Revista Ensaio FFE, Porto Alegre, v.16, n.2, 1995. P510-555.
- ABREU, Marlon A.; AMORIM, Wagner V. O estudo do Mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização de dados. Geo UERJ. Rio de Janeiro, Ano 16, n°. 25. v.21. 2014, pp.297-32. DOI: <http://dx.doi.org/10.12957/geouerj.2014.10403>
- AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno. SENA FILHO, Nelson. A morfologia das cidades médias. ed. 2. Goiânia: Vieira, 2007. p. 202
- AMORIM FILHO, O.B. RIGOTTI, J.I.R. Os limiares demográficos na caracterização das cidades médias. In: XIII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ESTUDOS POPULACIONAIS. Anais... Ouro Preto: ABEP, 2002. p. 220-242.
- AMORIM FILHO, O. B.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Orgs.). Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: Ipea, 2001. v.1, p. 1-34.
- ANDRADE, Thompson. A; SERRA, Rodrigo, V. O desempenho das cidades médias no crescimento populacional brasileiro no período 1970/2000. In: ANDRADE, T. A., SERRA, R. V. (orgs.). Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001 p. 129 - 169
- ANTONUCCI, Denise. Morfologia urbana e legislação urbanística: estudo de setores de bairros na cidade de São Paulo no período de 1972-2002. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Federal de São Paulo. São Paulo: 2005. p. 323
- ANTONUCCI, Denise. Morfologia urbana e legislação urbanística. Como a utilização da análise tipo-morfológica pode auxiliar na aplicação da legislação urbanística em diferentes setores da cidade de São Paulo. Revista de Morfologia Urbana, São Paulo, v.4 n.2, 2016.
- ARAÚJO, M. M. S; MOURA, R; DIAS, P. C. Cidades médias: uma categoria em discussão. In: Dinâmica urbano-regional: rede urbana e suas interfaces. (Orgs.) PEREIRA, Rafael H. M; FURTADO, Bernardo A. Brasília: Ipea, 2011. 490 p.
- AVER, Ivana k. Desenvolvimento Regional e Dinâmicas Territoriais: o caso do COREDE Norte, RS. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: 2016, p.178.
- BARCELLA, Bruno L. A interestalaridade da produção habitacional do programa Minha casa Minha Vida em cidades médias: do aumento do consumo imobiliário ao aumento das desigualdades socioespaciais. Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, v. 4, n. 41, 2019. p. 33-59

BASSUL, J. R. Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu? Tese de Doutorado. Brasília: UnB, 2004.

BERNARDINI, Sidney P. Regulação às avessas? Uma análise sobre a legislação urbanística instituída nos municípios da Região Metropolitana de Campinas entre 1970 e 2006. Caderno Metropoles, São Paulo, v. 19, n. 39, 2017. p. 609-634

BETTENCOURT, Luisa C. F. A. A Morfologia Urbana da Cidade do Funchal e os seus espaços públicos estruturantes. Malha urbana: Revista lusófona de urbanismo. Cap.1, v.10, n. 10, 2010. P. 25-53. Disponível em <https://revistas.ulusofona.pt/index.php/malhaurbana/issue/view/155> acessado em abril de 2020

BORGES, Leonardo. B. O., & SILVA, Jonathas. M. P. Corrupção urbanística em sistemas de planejamento e gestão urbanos: um estudo de caso. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, PUC Curitiba. v.11, 2019

BRANCO, Maria L. Castello. Cidades Médias no Brasil. In: SPOSITO, Eliseu S; SPOSITO, Maria E. B; SOBARZO, Oscar (orgs.). Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376p. p. 245-271

BRASIL. Cidadania e Justiça. 2017. Disponível em <http://www.brasil.gov.br/cidadania-e-justica/2016/10/em-2030-90-da-populacao-brasileira-vivera-em-cidades>> Acessado em 19/09/2018.

BRASIL. Lei de Parcelamento do Solo: Lei nº 6766/79. 1979

CAMAGNI, Roberto. Economía Urbana. Barcelona: Editora Antoni Bosch, 2005. 307p.

CAPEL, Horacio. La morfología de las ciudades: Sociedad, cultura y paisaje urbano. 1ª ed. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002. 497 p.

CARVALHO Alice de A. V. MEDEIROS, Valério A. S. O papel do programa Minha casa, minha vida no processo de construção das cidades: a perspectiva configuracional. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 9(Supl. 1), 2017, p. 396-407

CHATEL, Cathy; SPOSITO, Maria E. B. Forma e dispersão urbanas no Brasil: fatos e hipóteses primeiros resultados do banco de dados Brasilópolis. Revista Cidades, v.12, n.21, 2015

CARLOS, A. F. A. Segregação socioespacial e o “direito à cidade”. Geousp – Espaço e Tempo (On-line), v. 24, n. 3, dez. 2020. p. 412-424

CORRÊA, Roberto L. Região e organização Espacial. 7ª ed. São Paulo: Editora Ática, 2000. 51 p.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto L. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, Maria E. B. (org.). CIDADES médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. 632p. p. 23-34

DANTAS, Denise R.; CARVALHO, Élide T.S.; OLIVEIRA, Julia D. A Análise Urbana Sob a Perspectiva de Horacio Capel. Espaço Aberto: PPGG - UFRJ, Rio de Janeiro, v. 9, n.1, 2019. p. 61-76

DOMINGUES, Eduardo G. R. Lopes. Municipalismo e política urbana: a influência da União na Política Urbana Municipal. Tese (Doutorado em Direito) Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2009.

DENTZ, Eduardo Von. Territórios Urbanos: a interface socioeconômica nas cidades de Chapecó, Erechim e Passo Fundo. Boletim de Geografia, Maringá, V. 34, n.1, p. 189 – 203, 2016.

ERECHIM. Prefeitura Municipal. Plano local de habitação de interesse social, PLHIS. Relatório da III etapa- estratégias de ação, 2012. Erechim, 2012.

FERREIRA, Alvaro; RUA, João; MATTOS, Regina C. Metropolização do espaço, gestão territorial e relações urbano-rurais: algumas interações possíveis. Geo UERJ. Rio de Janeiro, Ano 16, nº. 25, v.2, 2014, pp.477-504

FRANÇA, Barbara L. P. de Oliveira. Da teoria Urbana ao Regime Urbano: contribuições como teoria e como método para interpretar as relações de poder interativas na cidade. TD Observatório das Metrópoles. Rio de Janeiro, nº 002, 2019.

FRANÇA, Iara S; ALMEIDA, Maria Ivete S; OLIVEIRA, Ricardo dos S. Dinâmica imobiliária em cidades médias: a expansão dos empreendimentos horizontais em Montes Claros/MG. Geo UERJ. Rio de Janeiro, Ano 16, nº. 25. v. 1. 2014, pp.19-38.

GABE, Mateus. Flexibilização do perímetro urbano e suas repercussões sobre a expansão urbana: estudo de Lajeado/RS. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2017.

HOLANDA, Fredeico de; KOHLDORF, Elaine; FARRET, Ricardo; CORDEIRO, Sônia. Forma urbana: que maneiras de compreensão e representação? Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. Anpur, n.3, 2000. p.9-18

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Regiões de influência das cidades – 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Malhas de setores censitários. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhasterritoriais/26565-malhas-de-setores-censitarios-divisoes-intramunicipais.html?=&t=downloads>> Acessado em maio de 2020.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censos – dados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhasterritoriais/26565-malhas-de-setores-censitarios-divisoes-intramunicipais.html?=&t=downloads>> Acessado em maio de 2020.

KALINOSKI, Rafael; SPINELLI, Juçara. Mercado Imobiliário em cidades médias: transformações intraurbanas em Erechim e Passo Fundo, RS. Para Onde!?. Porto Alegre: UFRGS, 2020, p.132 -151.

KOWARICK, Lúcio. O preço do progresso: crescimento econômico, pauperização e espoliação urbana. In: MOISES, J.A et al. Cidade, Povo e Poder. Coleção CEDEC/PAZ E TERRA, volume 5. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1982.

KRAFTA, Romulo; SILVA, Edson L. B. Detecção de padrões da forma urbana: Quadro geral e um Caso. *urbe*. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v.12, 2020.

KRAFTA, Romulo. Notas de aula de morfologia urbana. 1ª ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2014. 352 p.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. Morfologia urbana e desenho da cidade. 3ª ed. Porto: Fundação Calouste Gulbenkian/Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2004.

LENCIONI, Sandra. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. EURE. nº 120. v.40. 2014, pp.29-47

LEONELLI, Gisela C. V. CAMPOS, Elisa F. R. Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limite. *urbe*. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v. 10, 2018. p 36-48

LIMA, S. M. A.; LOPES, W.G.R; FAÇANHA, A. C. Desafios do planejamento urbano na expansão das cidades: entre planos e realidade. *urbe*. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v. 11, 2019.

MARICATO, Ermínia. Para entender a crise urbana. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015. 112 p.

MELO, André Ximenes; MELO, Sonia A. B. Ximenes. Mercado imobiliário: localização e amenidades urbanas. R. Cidades. UNESP. nº 20. v. 12. 2015. pp 35-73

MELAZZO, Everaldo .S. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras. In:Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias. Presidente Prudente:Universida Estadual Paulista; Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida. 2015

MIYAZAKI, Vitor K. Estrutura da cidade e morfologia urbana: um estudo sobre cidades de porte médio da rede urbana paulista. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente, 2013. 282p.

MUELLER, Vianeí, R. Dinâmica Populacional, Indicadores Econômicos e Sociais da microrregião geográfica de Erechim-RS. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação). Universidade Federal da Fronteira Sul. Erechim, 2016.

MUELLER, Vianeí. R.; SPINELLI, Juçara; REIS, Janete T. Dinâmica populacional e transformações socioeconômicas na microrregião geográfica de Erechim, RS/Brasil. Geog Ens Pesq, Santa Maria, v. 23, e28, 2019.

OJIMA, Ricardo. Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de urban sprawl e os desafios para o planejamento regional e ambiental. GEOgraphia, Revista de Pós- Graduação em Geografia da UFF. Niterói, v. 10 n. 19, 2008. p. 46-59

OLIVEIRA, F. L. de; BIASOTTO, R. O Acesso à Terra Urbanizada nos Planos Diretores Brasileiros. In: SANTOS JR, O. A.; MONTANDON, D. T. (Org.). Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011. p. 57-98

OLIVEIRA, Hélio C. M; SOARES, Beatriz R. Cidade média: apontamentos metodológicos e tipologia. Caminhos da Geografia, Uberlândia, v.15, n. 52, dez/2014, p.119-133.

PSIDONIK, V. Jorge. Luta por moradia em Erechim/RS a ação do movimento popular urbano. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal da Fronteira Sul. Erechim, 2019.

RABELLO, Sonia. Outorga Onerosa e alteração de uso – função e âmbito de aplicação. in Santoro, P (org.) Gestão Social da Valorização da Terra. São Paulo. Instituto Pólis. 2005

SANTORO, P; COBRA, P. L; BONDUKI, N. Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano. Caderno Metrôpoles, São Paulo, v. 12, n. 24, 2010 p. 417-440

SANTORO, Paula Freire. Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SANTORO, Paula F. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. R. B. Estudos urbanos e regionais. nº1. v. 16. 2014. pp. 169-187

SANTOS, M. A Urbanização Brasileira. 2º ed. São Paulo: HUCITEC, 1993.

SANTOS JUNIOR, O. A. dos; MONTANDON, D. T. (orgs.). Os Planos Diretores Municipais pós- Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório de Cidades, IPPUR/UFRJ, 2011.

SCHERER, C. E. M.; AMARAL, P. V. M. do. O espaço e o lugar das cidades médias na rede urbana brasileira. Revista brasileira de estudos urbanos e regionais. V.22, E202001, 2020.

SINGER, Paul. Economia política da urbanização. 3 ed. São Paulo: Contexto, 2012.

SMOLKA, Matim. Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para uma conceitualização do problema. Revista Interamericana de Planificacion, v.15, n. 60, 1981. P70-89

SMOLKA, Martim O.; GOYTIA, Land Markets. In The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies, A. M. Orum (Ed.).2017.

SOARES, Paulo R. R. A urbanização no Rio Grande do Sul: as cidades médias e o território. In PEREIRA, E. M. e DIAS, L. C. (Org.). As cidades e a urbanização no Brasil: passado, presente e futuro. 1ed. Florianópolis: Insular, 2011, p. 211-228.

SOARES, Paulo R. R.; UEDA, Vanda. Cidades médias e modernização do território no Rio Grande do Sul. In: SPOSITO, Maria E. B. (org.). CIDADES médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. 632p. p. 379-412

SOARES, Paulo R. R. A Urbanização no Rio Grande do Sul: as Cidades Médias e sua Relação com o Território. In: PEREIRA, E. M. e DIAS, L. C. (Org.). As cidades e a urbanização no Brasil: passado, presente e futuro. 1ed. Florianópolis: Insular, 2011, p. 211-228

SOBARZO, Oscar. A rede urbana da mesorregião noroeste do Rio Grande do Sul: o papel das cidades médias nos circuitos da agricultura modernizada. GeoUECE- Programa de pós-Graduação em Geografia da UECE Fortaleza/CE, v.4, nº 7, p. 36-63, jul./dez. 2015

SPINELLI, Juçara, SOARES, Paulo R. R. Reestruturação econômica e reprodução do espaço urbano, reflexos sobre o mercado imobiliário de cidades médias. GEO – UERJ, Rio de Janeiro, v. 2, n. 24, 2013.

SPOSITO, Maria E. B. Cidades médias: Reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria E. B. (org.). CIDADES médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. 632p. p. 233-282

SPOSITO, Maria E. B. O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. Tese (Livre Docência). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente. 2004. 510 p.

SPOSITO, Maria E. B. O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo. CIDADES, v. 3, n. 5, 2006, p. 143-157

SPONCHIADO, Paulo José (org.). Plano estratégico de desenvolvimento regional Corede Norte - RS 2015- 2030. Porto Alegre: EdIFAPES, 2017. p. 300.

STEINBERGER, Marília; BRUNA, Gilda Collet. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público privado. In: ANDRADE, T. A., SERRA, R. V. (orgs.). Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001, p. 35 -77.

VIEIRA, Alexandre Bergamim. Cidades Médias: uma abordagem a partir da dimensão política da leitura econômica. Caminhos da Geografia, Uberlândia, v. 12, n. 40, 2011, p. 181-188.

VILLAÇA, Flávio. Reflexões sobre as Cidades Brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 2012

VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-urbano no Brasil. São Paulo, Studio Nobel, 2001.

**APÊNDICE 1 – DADOS DOS PARCELAMENTOS APROVADOS DE 2009 A 2019
EM ERECHIM-RS**

Loteamentos aprovados Erechim 2008-2018											
Ano	Nome	PF/PJ	Empreendedor	Área parcelada /m²	Área total dos lotes/ m²	Área dos lotes/m²	nº de lotes				
2008	Loteamento Social Aeroporto	PJ	Município de Erechim	405020	17520,7	251,27/257,30	69				
2008	Loteamento Social Entre Paiois I	PJ	Município de Erechim	30551,12	16792,27	250/400	60				
2009	Loteamento Social Renascer	PJ	Município de Erechim	22147,5	10395	225/337,5	46				
2009	Loteamento João Mário	PF	Eduardo Stankiewicz via Incorporadora e Construturaoa	27774,25	18054,45	360/1336,40	36				
2009	Loteamento Nossa Senhora da Salete	PF	Mozart Luiz Lago e família	27880	17535,58	360/700	42				
2009	Loteamento Osório Pedrotti	PF	Valdir Luiz Pedrotti e família	5700	3326,88	360,15/381,30	9				
2009	Loteamento Condomínio Alberobello	PF	Branca Mary Barison Pagnoncelli via Incorporadora	4956,69	3159,52	250,43/288	12				
2010	Loteamento Breda	PF	Luis Breda	25425,3	20220	1000/1300	18				
2010	Loteamento Minha Casa, Minha Vida	PJ	Prefeitura Municipal de Erechim	49917,49	20587	200/260	102				
2010	Loteamento Reichmann	PF	Ivany Reichmann	15502,56	8690	445,35/1781,21	13				
2010	Loteamento Bellacasa VI	PJ	Solial Construtora e incorporadora LTDA	36550,7	18628,21	360/414,65	55				
2010	Loteamento Remes 2ª parte	PF	Nadia Remes	4293,1	2973,5	360/552	22				
2010	Loteamento Núcleo Habitacional Porta do Sol	PJ	COOPERHABIC-Cooperativa habitacional da indústria e	42011,39	26130,55	256/310,78	86				
2010	Loteamento Felipe	PJ	Solimann e Albertoni empreendimentos imobiliários	49995,86	29825,05	360/530/5726	62				
2010	Loteamento Mistura	PJ	Brisoto Serviços técnicos de Engenharia LTDA	13687,57	9338,89	360/461	23				
2010	Loteamento Monte Bello	PJ	Imobiliária Denti LTDA	22304,26	14769,22	360/537	39				
2010	Loteamento Novo Atlantico	PJ	Incorporadora e Construtora W Zanin LTDA	49563,23	25517,02	360/595	61				

2011	Loteamento Nossa Senhora Medianeira de Todas as Graças	PJ	Baspan Empreendimentos Imobiliários LTDS	49828,6	32258,03	37,5,25/500	73
2011	Loteamento Di Parma II	PJ	Empreendimentos Imobiliários Di Parma	25770	17975,02	360/539,10	46
2011	Loteamento Bem Morar Erechim	PJ	Cooperativa de habitação dos Agricultores familiares	25011,5	118264	250/600	355
2011	Loteamento Altos da Colina	PJ	Carlotto Empreendimentos Imobiliários LTDA	49950,62	32462,15	200/4025	69
2011	Loteamento Di Parma I	PJ	Empreendimentos Imobiliários Di Parma	44768,1	18313,86	360/565,65	45
2011	Loteamento Social Vale do Tigre	PF	Glenio de Jesus Teixeira	49813,14	26727,68	200/465,58	99
2011	Loteamento Dom Antonio	PF	Edelar Finatto	11487,35	10127,16	360/396	16
2012	Loteamento Sponchiado	PF	Mauro José Sponchiado	39558,54	21190,28	360/727,94	47
2012	Loteamento Residencial Rio Tigre fase I	PJ	MAC 6 Negócios e Empreendimentos imobiliários	49358,34	32432,07	200,48/206,48	157
2012	Loteamento Gnoato	PF	Técila Tiburski Gnoato	32325,64	20987,25	360/554	52
2013	Loteamento Balvedi Parte B	PF	Altair Gilberto Balvedi via Incorporadora e Construtora	7975	4597,09	361,55/505,01	11
2013	Loteamento Fiebig VII parte A	PF	Gilmar Fiebig	48567,84	27707,29	360/656,43	65
2013	Loteamento Di Parma III	PJ	Empreendimentos Imobiliários Di Parma LTDA	44768,1	18965,3	360/575	49
2013	Loteamento Felippio III	PJ	Tonimann Empreendimentos Imobiliários LTDA	22812	14895,42	250/289,50	43
2013	Loteamento Felippio IV	PJ	Tonimann Empreendimentos Imobiliários LTDA	22812	14521,15	250/322	56
2013	Loteamento Felippio V	PJ	Tonimann Empreendimentos Imobiliários LTDA	22812	15454,17	250/313,41	59
2013	Loteamento Dona Olga	PF	Nello Viero	132334,44	82973,57	360/6329	98
2013	Distrito Industrial Norte de Erechim	PJ	Prefeitura Municipal de Erechim	419642	183774,82	3000,6/4176,1	56
2013	Loteamento Bem Viver	PF	Mário Lourenço Tormem e outro	28460,1	16159,91	360/624M37	41
2013	Loteamento Camargo	PF	Sandro Camargo	4620	2275	362,5/437,5	6

2013	Loteamento Rio Tigre Fase 3 -A	PJ	MAC 6 Negócios e Empreendimentos imobiliários	38489,57	11366,7	200/269,30	53
2013	Loteamento Rubens Derks	PJ	Madevelt Comercial Agropecuária LTDA	31991,37	20004,62	1000,10/1143,31 Comercial	18
2013	Loteamento Rover	PJ	Carlofto Empreendimentos Imobiliários LTDA	11485,23	7088,08	360,11/546,11	18
2013	Loteamento Habitat Sul I	PJ	Habitat Sul Empreendimentos imobiliários LTDA	35475	21413,81	360/402,35	59
2013	Loteamento Habitat Sul 02	PJ	Habitat Sul Empreendimentos imobiliários LTDA	38087,6	22877,55	360/467	63
2013	Loteamento Olimpia Cassela Tozzo I	PJ	Empreendimentos Imobiliários Alexandre LTDA	49714,57	24983,09	360/678,82	61
2013	Loteamento Olimpia Cassela Tozzo II	PJ	Empreendimentos Imobiliários Alexandre LTDA	46324,53	29337,39	360/1176,66	60
2013	Loteamento Olimpia Cassela Tozzo III	PJ	Empreendimentos Imobiliários Alexandre LTDA	40800,65	26821,02	360/687,31	72
2013	Loteamento Poltronieri Fase III	PF	Dilson Poltronieri	39051,67	30510,18	251,67/412,88	93
2013	Loteamento Poltronieri Fase II	PF	Dilson Poltronieri	42902,77	27220,58	278/588,59	90
2013	Loteamento Tonin	PF	Wilson José Tonin	24042,78	4800,92	360/378,59	12
2013	Loteamento Residencial Monte Carlo	PJ	Solid Construções e Incorporações LTDA	17942,86	8493,55	360/497,9	19
2013	Loteamento Recanto Verde	PF	Celso Tonello e familiares	11156,42	7239,87	360/793,14	18
2013	Loteamento São Jorge	PF	Maurício Zanardo Faggion	21000	11422,9	360/640,90	28
2013	Loteamento Vale do Linho	PF	Décio Zuchi, Sergio Barbieri	20993,14	12526,96	360/500,98	27
2014	Loteamento Zaffari	PJ	ASSZ Empreendimentos Imobiliários LTDA	49993,78	25973,91	360/1592,19	55
2014	Loteamento Felippio II	PJ	Tonimann Empreendimentos Imobiliários LTDA	22212	4679,76	250/270	18
2014	Loteamento Felippio VI	PJ	Tonimann Empreendimentos Imobiliários LTDA	22812	8914,51	250/280,40	35
2014	Loteamento Sutli	PF	Antonio Ademar Pereto	4070,45	2615,57	365,81/380,93	7
2014	Loteamento Dona Sandra	PF	Fernando Luis Lavratti	40000	24763,47	1003/1623	20

2014	Loteamento Cerilo Denti	PJ	Cerilo Denti Imóveis LTDA	36532,09	23562,5	360/465	59
2014	Loteamento Argenta	PF	Olívia Argenta via Incorporadora e Construtora	13200	5444,44	372/839	13
2014	Loteamento Dona Luiza	PJ	Imobiliária Denti LTDA	8101,89	5961,78	360/501,73	15
2014	Loteamento Fiebig VIII	PJ	Construtora Fiebig LTDA	43192,39	21896,59	360/677,51	45
2014	Loteamento Litwin	PJ	Loteamento Urbano Litwin LTDA	35951,67	14431,31	360/885,96	29
2014	Loteamento Rachid	PF	Silvana Hollerweger	7357	4771	390/455,50	12
2014	Loteamento Dona Helena	PF	Edson Luis Goral Pagliosa	45604,26	27932,83	360/1613	58
2015	Loteamento Bianchi	PJ	Bianchi e Poltronieri e cia SPE LTDA	94120,68	59898,56	360/555	157
2015	Loteamento Dona Thereza	PF	Ozana Anzanello	49542,84	25400,54		57
2015	Loteamento Habitatsul 4	PJ	Habitat Sul Empreendimentos imobiliários LTDA	33226,67	17562,81	360/491,57	44
2015	Loteamento Verdes Vales I	PJ	Incorporadora e Imóveis Cantele LTDA	68343,35	37216	1000/4440	28
2015	Loteamento Cavassola	PJ	Carlotto empreendimentos imobiliários LTDA	48140,98	29767,07	368/447	76
2015	Loteamento Vale de São Marcos / chácaras	PF	Paulo Cezar Trierveiler	45781,78	38935,5	3001,5/4371,90	12
2015	Loteamento Dona Tecla	PF	Nelson Gnoato	24985,37	14094,59	360/575	33
2015	Loteamento Fiebig II	PF	Gilmar Fiebig Filho	48171,33		250/562	83
2015	Loteamento Fiebig III	PF	Letícia Pezzin Fiebig	49820,73	32998,57	250/602	122
2015	Loteamento Habitat Sul III	PJ	Habitat Sul Empreendimentos imobiliários LTDA	49090,98	26790,82	360/582,52	72
2015	Loteamento Habitat Sul IV	PJ	Habitat Sul Empreendimentos imobiliários LTDA	49996,38	30541,33	360/568,36	79
2015	Condomínio residencial Udini 1	PJ	Wolff e de Marco Construtora e	5000	5000	49m²	60
2015	Loteamento Osvaldo Pagliarini	PF	Nadir Pagliarini	12787,06	6141,11	360,40/451,55	16

2016	Nelson Gnoato	PF	Nelson Gnoato	36430,53	22881,69	360/636,24	54
2016	Loteamento Social Arvoredo/ ind. e res.	PF	Verdi Sistemas Construtivos AS	417522,15	251042,63	178.80/1279	716
2016	Loteamento Buczak/ chácara e lot.	PF	Lucio Roque Buczak	15968	9431,88	363,63/2698,47	17
2016	Loteamento Olimpia Cassella Tozzo IV	PJ	Empreendimentos Imobiliários Alexandre LTDA	34780,14	24081,06	375/1178	43
2016	Loteamento Mariga	PF	Albreino José Calgarotto	9793,88	4316,49	370,79/462,93	10
2016	Loteamento Duglozenski	PF	Vanderlei Duglozenski e outros	6554,79	4091,94	360,61/598,96	10
2016	Loteamento Berlanda	PJ	Berlanda Empreendimentos Imobiliários	5668,46	3564,1	362,54/417,61	9
2016	Loteamento Di Parma IV	PJ	Empreendimentos Imobiliários Di Parma LTDA	74199,26	34086,92	360/525,96	93
2016	Loteamento Dona Olga II	PJ	Loteamento Urbano Dona Olga LTDA	111741,02	66382,3	360/589,30	168
2016	Loteamento Altos da Coxilha	PJ	Carlotta empreendimentos imobiliários LTDA	15378,28	12074,77	200/291	49
2016	Loteamento Fiebig IX	PF	Letícia Pezzin Fiebig/ Gilmar Fiebig Filho	41307,81	14995,28	262,5/627,32	52
2017	Loteamento Fiebig I	PJ	Construtora Fiebig LTDA	48940,27	27661,37	250/406	103
2017	Loteamento Residencial Filla	PF	Ilmar Francisco Cechet e familiares	5394,09	2954,73	385.08/547,22	6
2017	Loteamento Angelo Augusto Rigo	PJ	Construtora Fiebig LTDA	94691,29	51743,06	262,50/512	186
2017	Loteamento El Dorado	PF	Roni Goral Espólio Goral	25786,15	10774,41	360/410	29
2017	Loteamento Professor Valdir Zin	PJ	Zin Participações LTDA	78607,56	42792,14	360/598,37	99
2017	Loteamento Cavassola II	PJ	Carlotta Empreendimentos Imobiliários LTDA	81658,04	38293	360/839,53	91
2017	Loteamento Dorothy	PJ	Henkin Empreendimentos Imobiliários LTDA	16597,45	10681,11	360/479,24	29
2017	Loteamento Urbano Zaffari fase II	PJ	Loteamento Urbano Zaffari LTDA	53273,1	30033,64	360/596,64	78
2018	Loteamento Calgaro	PJ	Calgaro e filho LTDA ME via Erenge Construções e	49984,98	26849,17	360.08/652,90	70

2018	Loteamento Poltronieri IV	PF	Airton Aldair Bianchi	62264,74	32474,24	427,50/1489,65	58
2018	Loteamento Entrada do Vale	PF	Eloi Dirceu Centenaro	8724,81	5293,7	1006,47/1146,15	5
2018	Loteamento Verdes Vales II	PJ	Corporadora de imóveis Santolin LTDA	102534,8	65046,68	1000,63/1187,07	61
2019	Loteamento Terra Nova	PF	Plus Balat Zanoelo via Roca Engenharia	7604,87	4388,55	371,41/417,75	10
2019	Loteamento Faggion	PF	Maurício Zanardo Faggion	9900,55	6325,5	360,25/ 390	17
2019	Loteamento Dona Mathilde	PF	Nélio Bresolin e outros	18766,36	11730,66	360/712,34	30
2019	Loteamento Bianchi II	PJ	BP Loteamento SPE LTDA- ME	94678,82	49524,06	360/577,77	135

APÊNDICE 2 – LISTA DE LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS RELEVANTES PARA A PESQUISA

Legislação	Definição	Ano	Relevância
Plano Diretor			
LEI Nº 2595	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Erechim PDDU	1994	O primeiro plano urbano do município de Erechim, dispoendo sobre o desenvolvimento urbano, Zoneamento do uso do solo urbano e outras providências.
			Artigo 31 - Áreas de Indução ao Crescimento Urbano são áreas de intensificação do uso do solo, com o objetivo de promover o melhor aproveitamento da infra-estrutura, no intuito de ordenar e direcionar o crescimento e onde deverá se dar prioridade à implantação de ações que induzam a ocupação e urbanização.
			Artigo 70 - A legislação tributária municipal, será utilizada e/ou atualizada pelo Legislativo Municipal, de forma a assegurar a função social da propriedade - IPTU PROGRESSIVO
			Artigo 78 - Nas Áreas de Ocupação Extensiva será permitida, preferencialmente, a construção de edificações de habitação unifamiliar e as destinadas às atividades rurais, de lazer, recreação e turismo em caráter extensivo, podendo excepcionalizar-se a ocupação com outros usos compatíveis a critério do Órgão Técnico e apreciado o parecer do Conselho do PDDUAS.
			Artigo 81 - Fora do perímetro urbano, somente serão permitidos o parcelamento do solo para fins urbanos e a desapropriação para empreendimentos habitacionais de caráter social, mediante Lei Municipal
			Artigo 181- Parágrafo Único - Permanecem em vigor as disposições relativas ao perímetro urbano da Lei Nº 1600 de 05 de dezembro de 1977, alterada pela Lei Nº 1659 de 30 de dezembro de 1978 e pelo Decreto Nº 1502 de 18 de setembro de 1985.
LEI Nº 3746	Modifica a Lei 2595 de 1994 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental e Sustentável de Erechim -PDDUAS	2004	As modificações ocorrem no âmbito de atualização do plano diretor onde define seus objetivos e diretrizes básicas de conformidade a legislação supra municipal pertinente e em especial a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade e a Lei Estadual nº 10.116 de 23 de março de 1994 e dispõe sobre os instrumentos jurídicos e urbanísticos para sua implementação quanto aos
			Art. 12 - Diretrizes básicas: II - Intensificar o uso das regiões servidas de infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários, V - Direcionar o crescimento da cidade através da correspondente expansão da rede de infraestrutura básica, de maneira a impedir a ocupação indiscriminada de áreas que, por suas condições físicas e geográficas, são consideradas inadequadas à ocupação urbana; VI - Permitir a expansão ordenada do setor industrial, através do disciplinamento das atividades já existentes e da criação de áreas de acordo com os níveis de interferência ambiental. VII - Proteger a configuração urbanística dos parcelamentos com finalidades sociais, com o objetivo de proporcionar às camadas menos favorecidas da população o acesso à moradia e à melhor qualidade de vida urbana;XI - Contenção do atual perímetro urbano de modo a induzir a ocupação dos espaços urbanizados; XIII - Instituir mecanismos de incentivos fiscais e técnico-construtivos que promovam a ocupação e o adensamento dos vazios urbanos; MODIFICADO LEI Nº 3746 DE 2004
			Artigo 15 - Para fins administrativos, fiscais e dos regimes urbanístico e ambiental, o território do Município de Erechim compreende: I - Área Urbana: definida, segundo limites fixados pela Lei do Perímetro Urbano e delimitada nas plantas de Uso e Ocupação do Solo, anexa à presente Lei, em função dos serviços públicos e das edificações existentes; II - Área de ocupação Extensiva: áreas de urbanização rarefeita, compreendidas dentro ou fora do perímetro urbano, definindo-se como áreas destinadas para a expansão urbana ou reservadas para o crescimento das vilas. Ainda que localizadas na área rural, as Áreas de Ocupação Extensiva estão submetidas às normas da presente Lei, condicionadas à apresentação de plano e sujeitas à delimitação através de legislação específica; III - Área Rural: área restante do território do Município, identificada pela sua destinação agrícola, pastoril ou extrativa. MODIFICADO LEI Nº 3746
LEI N.º 6.258	Dispõe sobre o Parcelamento do solo urbano, revoga lei nº 2597 de 1994	2016	
LEI N.º 6.256	Revoga a lei de 2595 de 1994 e 3746 de 2004- Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Sustentável de Erechim - PDDUAS	2016	

Legislação	Definição	Ano	Relevância
Modificações da Lei de Perímetro Urbano			
LEI N.º 4.586	Amplia o Perímetro Urbano	04 NOV.	Amplia o perímetro urbano estabelecido na lei de 1994 e revogado em 1997.
LEI N.º 4.729	Dá nova delimitação ao pe	06 JUL.	Amplia o perímetro urbano, estende os corredores de desenvolvimento, altera o regime urbanístico das unidades territoriais e de planejamento UTPs da lei 2595 de 1994.
LEI N.º 5.135	Dá nova delimitação ao pe	21 DEZ.	Amplia o perímetro urbano, estende os corredores de desenvolvimento, altera o regime urbanístico das unidades territoriais e de planejamento UTPs da lei 2595 de 1994.
LEI Nº 6570	Dá nova delimitação ao pe	2019	Amplia o perímetro urbano, altera o regime urbanístico das unidades territoriais e de planejamento UTPs.

Incentivo à Habitação Social			
LEI N.º 4.642,	Dispõe sobre o Programa de Incentivo Fiscal para empreendimentos habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.	JAN. 20	Art.1.º Esta Lei dispõe sobre as condições para o alcance de isenções tributárias para empreendimentos voltados à habitações de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, objetivando suprir o déficit e a demanda habitacional existente no Município de Erechim. Art. 2.º Os empreendimentos, de que trata a presente Lei, serão isentos dos seguintes tributos municipais: I – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) II – Imposto Sobre a Transmissão Inter-Vivos por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e Direitos Reais a eles Relativos – ITBI sobre as aquisições de imóveis pelo construtor e sobre a aquisição pela Caixa Econômica Federal, bem como aquisição pelo mutuário final; III – Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, somente durante o período de execução do projeto até a conclusão das obras e enquanto o construtor ou a Caixa Econômica Federal detiverem a propriedade dos imóveis destinados às edificações. Parágrafo único. As isenções, de que trata o este artigo, serão concedidas nos seguintes percentuais: I – Empreendimentos para famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos nacionais: 100% (cem por cento); II – Empreendimentos para famílias com renda de 3 (três) a 6 (seis) salários mínimos nacionais: 50% (cinquenta por cento); III – Empreendimentos para famílias com renda de 6 (seis) a 10 (dez) salários mínimos nacionais: 20% (vinte por cento)
LEI Nº 5.989	Consolida a legislação que dispõe sobre o Sistema Municipal de Habitação e Interesse Social.	2015	Art 2 - O Município, através da Coordenadoria de Habitação, objetiva: I - Implantar loteamentos sociais por conta própria e/ou, em parceria com os setores públicos e/ou, privados; II - Proporcionar unidades habitacionais para a população de baixa renda; III - Financiar, total ou parcialmente, a construção de habitações populares; IV - Financiar, total ou parcialmente, a reforma de habitações populares; V - Doar, total ou parcialmente, materiais para a construção e/ou reforma de habitações populares; VI - Relocar para novas unidades habitacionais, famílias e/ou pessoas em situação de risco, vulnerabilidade ou insalubridade; VII - Urbanizar e/ou legalizar loteamentos em áreas públicas; VIII - Assessorar tecnicamente agentes do Sistema Financeiro da Habitação

Legislação	Definição	Ano	Relevância
Zoneamento e criação de ZEIS			
LEI Nº 4.810	Reconhece o "Loteamento Bem Morar Erechim" como de interesse social para fins de parcelamento.	2010	Loteamento de interesse social, o "Loteamento Bem Morar Erechim", a ser implantado pela Cooperativa de Habitação dos Agricultores Familiares (COOPERHAF) 50% dos lotes devem ser destinados a prefeitura para o MCMV
LEI Nº 4.855,	Reconhe "Loteamento Residencial Rio Tigre" como de interesse social para fins de parcelamento	2010	80% dos lotes devem ser destinados à prefeitura para o MCMV
LEI Nº 4.963	Reconhece como área de interesse social, o "Condomínio Sindialimentação"	2011	Condomínio com um total de 18 (dezoito) apartamentos, onde dois apartamentos devem ser destinados a prefeitura para o MCMV.
LEI Nº 4.985	Declara Zona Especial de Interesse Social	2011	Parte dos Lotes Rurais 39 (trinta e nove) e 40 (quarenta), da Linha Zero, Secção Paiol Grande. Destinada a realização de Loteamento Social onde serão disponibilizados lotes e casas para famílias de baixa renda pelo Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituir
LEI Nº 5.011	Declara Zona Especial de Interesse Social	2011	Parte dos Lotes Rurais nº 39, 41, 43, 45, 47, 49 e 51 da Linha 2 A, Secção Paiol Grande, visando à construção de Loteamento denominado "Loteamento Poltronieri". Destinado à realização de Parcelamento do Solo onde serão disponibilizados terrenos e/ou terrenos com casa de, no mínimo, 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para construção de residências familiares pelo programa habitacional "Minha Casa, Minha Vida"

Legislação	Definição	Ano	Relevância
Zoneamento e criação de ZEIS			
LEI Nº 5.225	Declara Zona Especial de Interesse Social	2012	Parte do Lote Rural C-1 da Linha 02"A", Secção Paiol Grande, de propriedade de Dilson Poltronieri. Destinado à realização de parcelamento do solo onde serão disponibilizados lotes para construção de residências familiares de, no mínimo, 200,00 m² (duzentos metros quadrados), a preço social, compatíveis com os valores definidos para os imóveis no Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo.
LEI Nº 5.209	Declara Zona Especial de Interesse Social	2012	O CONDOMÍNIO 1.º DE MAIO", a ser implementado pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Alimentação de Erechim e Gaurama. 50% do apartamrntos devem ser destinados a prefeitura para o MCMV.
LEI Nº 5.257	Declara Zona Especial de Interesse Social	2012	Parte do Lote Rural nº 62, da Linha 03, Secção Paiol Grande, Parte 02,03, 04, 05, 06 e 07, para realização de loteamento social, denominado "Loteamento Felippio. Destinado à realização de Parcelamento de Solo onde serão disponibilizados lotes para construção de residências familiares de no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a preço social, compatíveis com os valores definidos para os imóveis no programa habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo.
LEI Nº 5.535	Declara Zona Especial de Interesse Social	2013	Parte do Lote Rural nº 36, da Linha Três, Secção Paiol Grande, propriedade de Tonatto & Tonatto Ltda ME, "Loteamento Morada das Estrelas. Destinado à realização de parcelamento do solo onde serão disponibilizados lotes para construção de residências familiares de, no mínimo, 200,00 m² (duzentos metros quadrados), a preço social, compatíveis com os valores definidos para os imóveis no Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo.
LEI Nº 5.649,	Aprova o Projeto de Loteamento Social a ser desenvolvido pelo Município de Erechim, com recursos próprios	2014	Lotes com metragens entre 175,27m² (cento e setenta e cinco metros e vinte e sete decímetros quadrados) a 211,68m² (duzentos e onze metros e sessenta e oito decímetros quadrados). O Loteamento Nova Morada visa beneficiar famílias que se enquadrem nos critérios do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 01.
LEI Nº 6.088	Declara Zona Especial de Interesse Social	2015	Parte dos Lotes Rurais nº 39, 41, 43, 45 e 47, da Linha 2"A", Secção Paiol Grande, de propriedade de Solani Cezar Rigo e Ivanilde Terezinha Paziczek Rigo. Destinado a realização de parcelamento de solo onde serão disponibilizados lotes de, no mínimo, 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para construções, a preço social, compatíveis com o Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo
LEI Nº 6.095	Declara Zona Especial de Interesse Social	2015	Parte do Lotes Rurais nº 38 e 40, da Linha 1 "A", fundos da Secção Paiol Grande, de propriedade Verdi Sistemas Construtivos S/A. Destinados à realização de parcelamento de solo onde serão disponibilizados lotes de, no mínimo, 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados, para construções, a preço social, compatíveis com o Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo,
LEI Nº 6.087	Declara Zona Especial de Interesse Social	2015	Parte do Lote Rural nº 22, da Linha 1, Secção Paiol Grande, de propriedade de Gilmar Fiebig Filho e Letícia Pezzin Fiebig Boff. Destinado a realização de parcelamento de solo onde serão disponibilizados lotes de, no mínimo, 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para construções, a preço social, compatíveis com o Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo.
LEI Nº 5.790	Declara Zona Especial de Interesse Social	2015	Parte do Lote Rural 60, da Linha 1"A", Secção Paiol Grande, de propriedade de Gilmar Fiebig Filho. Destinado a realização de parcelamento de solo onde serão disponibilizados lotes de, no mínimo, 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para construções, a preço social, compatíveis com o Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo.
LEI Nº 5.789	Declara Zona Especial de Interesse Social	2015	Parte do Lote Rural 60, da Linha 01"A", Secção Paiol Grande, de propriedade de Letícia Pezzin Fiebig. Destinado a realização de parcelamento de solo onde serão disponibilizados lotes de, no mínimo, 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para construções, a preço social, compatíveis com o Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo.
LEI Nº 6.148	Declara Zona Especial de Interesse Social	2016	Parte do Lote Rural nº 60, da Linha 01 "A", Secção Paiol Grande, para realização de loteamento social, denominado "Loteamento Fiebig IV". Destinado à realização de parcelamento de solo onde serão disponibilizados lotes de, no mínimo, 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para construções, a preço social, compatíveis com o Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo.
LEI Nº 6.149	Declara Zona Especial de Interesse Social	2016	Destinada à realização de parcelamento de solo onde serão disponibilizados lotes de, no mínimo, 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para construções, a preço social, compatíveis com o Programa Habitacional "Minha Casa, Minha Vida", ou outro que vier a substituí-lo.
Outras providências de impacto morfológico e estrutural			
LEI Nº 4.807	Estabelece Normas e Autoriza o Município a Permitir, a Título Precário, o Uso de Áreas Públicas de Loteamentos a Serem Implantados	2010	Fica admitida a implantação de loteamento com circulação fechada ou limitada, podendo o Poder Público, para tanto, permitir direito de uso de áreas públicas do loteamento, desde que atendidas as disposições legais vigentes. II - O loteamento deve localizar-se no perímetro urbano, preferencialmente na Macrozona de Expansão Urbana ou em zonas especiais, observados os pareceres dos Órgãos Ambientais.
LEI Nº 6.037	Denomina e delimita os Bairros do Município de Erechim	2015	Foram criados 27 novos bairros e mantidos os anteriores, sendo alteradas suas delimitações.
LEI N.º 6.224	Autoriza a aprovação e registro da área do Distrito Industrial Norte	2016	Criação de novo distrito Industrial.

**APÊNDICE 3 - OFERTAS DE VENDA DE TERRENOS NÃO CONSTRUÍDOS
NO PERÍMETRO URBANO DE ERECHIM-RS**

Número de ofertas gerais classificadas por bairros			
Bairro	2009	2015	2019
Aeroporto	5	4	
Agrícola		1	1
Aldo Arioli	2		1
Atlântico		3	4
Bandeirante			1
Bela Vista	10	1	2
Boa Vista	3		
Centro	9	7	2
Cerâmica	4	12	1
Copas Verdes	5	1	
Cotrel		1	
Cristal		1	2
Dalmolin			1
Demoliner			2
Esperança	2	3	2
Espírito Santo	3		
Frinape		2	
Ipiranga	6	1	1
Jaboticabal		1	2
José Bonifácio	11	9	3
koller	12	3	2
Liberdade		1	1
Linho	8	6	7
Morro da Cegonha	3		
Novo Atlântico			4
Novo Horizonte	3		
P Vargas		1	
P. Castelo Branco		1	
Paio! Grande	2		
Parque dos Imigrantes			1
Parque Iúvia	1		2
Petit Village	2	1	
Redenção		3	
Rio Tigre			1
Santa Catarina	3		
São Caetano		1	1
Três Vendas	5	5	2
Vitória I			1
Vitória II		2	1
Zimmer		2	

Fonte: Jornal Bom dia, Jornal Diário da Manhã, www.imovelweb.com.br, páginas comerciais de Facebook das imobiliárias locais pesquisadas: Gaúcha Imóveis, Prigol Imóveis, Serrana Imóveis. Organizado pela Autora (2020).

APÊNDICE 4 – PREÇO MÉDIO DO M² DAS OFERTAS DE VENDA DE TERRENOS NÃO CONSTRUÍDOS EM ERECHIM-RS

Preço médio do m² por bairro			
Bairro	2009	2015	2019
Aeroporto	R\$ 97,79	R\$ 263,16	R\$ 205,48
Agrícola			R\$ 318,52
Aldo Arioli	R\$ 216,95		R\$ 611,16
Atlântico	R\$ 74,07		R\$ 383,60
Bandeirante			R\$ 250,00
Bela Vista	R\$ 287,24		R\$ 857,91
Centro	R\$ 433,14	R\$ 944,96	R\$ 1.133,33
Cerâmica	R\$ 198,94	R\$ 463,60	R\$ 538,36
Copas Verdes	R\$ 128,44		
Cotrel		R\$ 500,00	
Cristal		R\$ 388,89	R\$ 304,29
Demoliner			R\$ 295,83
Esperança			R\$ 240,00
Espírito Santo	R\$ 158,91		
Ipiranga			R\$ 718,00
Jaboticabal			R\$ 272,15
José Bonifácio	R\$ 219,00		
Koller	R\$ 136,79	R\$ 666,67	R\$ 472,22
Liberdade		R\$ 286,00	R\$ 266,67
Linho	R\$ 290,00	R\$ 454,21	R\$ 606,67
Morada do Sol	R\$ 148,56		
Morro da Cegonha	R\$ 131,78		
Novo Atlântico			R\$ 286,34
Parque Livia	R\$ 90,00		R\$ 300,00
Pettit Village	R\$ 89,00		R\$ 382,65
Redenção		R\$ 416,67	
Rio Tigre			R\$ 160,19
São Caetano			R\$ 320,00
Três Vendas	R\$ 236,56	R\$ 336,36	R\$ 264,83
Verdureiros		R\$ 192,39	
Vitória II		R\$ 392,16	
Zimmer		R\$ 347,22	

Fonte: Jornal Bom dia, Jornal Diário da Manhã, www.imovelweb.com.br, páginas comerciais de Facebook das imobiliárias locais pesquisadas: Gaúcha Imóveis, Prigol Imóveis, Serrana Imóveis. Organizado pela Autora (2020).

APÊNCIDE 5 – PROCESSAMENTO DE IMAGEM PELA DIFERENCIAÇÃO DE COBERTURA DO SOLO

1- Mancha construída 2012



2- Mancha construída 2016



3- Mancha construída 2020



Fonte: Google Earth adaptada pela Autora (2021)